

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá DC, veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 2019-00547

Procede el despacho a emitir la sentencia que en derecho corresponda, en el trámite del proceso de la referencia, según lo dispuesto en audiencia celebrada el 14 de noviembre del año en curso<sup>1</sup>.

## I.- ANTECEDENTES

1.- Pretensiones: RAÚL AHUMADA CASAS y NOHORA HORTÚA MORA demandó a LIBIA VIEIRA DE ARANGO, ARTURO VIEIRA BARBUDO, JOSÉ ROBERTO VIEIRA BARBUDO, RAFAEL IGNACIO VIEIRA BARBUDO, ANA HELENA VIEIRA BARBUDO, JESÚS DANILO VIEIRA BARBUDO y PERSONAS INDETERMINADAS, para que en sentencia se acceda a las siguientes solicitudes:

1.1.- Se declare que han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del predio urbano ubicado en la calle 41 D sur N°81 D – 43, barrio El Amparo de Bogotá, con un área de 72 mts<sup>2</sup>, cuyos linderos son: por el NORTE: 1-2 en 6,00 m con vía de acceso de la calle 41 D sur; por el SUR: 3-4 en 6.00 m con predio ubicado en la calle 41 F Sur No. 81F - 16; por el ORIENTE: 2-3 en 12,00 m con el predio ubicado en la calle 41 D Sur No. 81D - 39; por el OCCIDENTE: 4-1 en 12,00 m con predio ubicado en la calle 41D sur No. 81 D – 49.

1.2.- Se ordene al registrador de instrumentos públicos, la apertura de un nuevo folio de matrícula para el bien a usucapir.

1.3.- Se condene en costas a quien presente oposición.

2.- Sustento fáctico: se adujeron los hechos que a continuación se compendian:

2.1.- Que el inmueble ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D – 43, barrio El Amparo de Bogotá, antes referenciado y alinderado, fue adquirido por la parte actora mediante compra efectuada al señor Édgar Díaz Mendieta, mediante documento del 15 de mayo de 1995, protocolizado el 4 de diciembre de 1997 EN la Notaría 49 de esta ciudad.

---

<sup>1</sup> Archivos 38 y 40

2.2.- Que el referido bien base de la acción hace parte del predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 50S-313144.

2.3.- Que la posesión ejercida por los demandantes supera ampliamente los 10 años que refiere la ley sustancial para su adquisición por prescripción adquisitiva y no ha sido interrumpida civil ni naturalmente, tratándose de una posesión pública, pacífica, tranquila, sin violencia ni clandestinidad, mediante actos que sólo conciernen a aquellos que se reputan dueños.

2.4.- Que la posesión ejercida se ha hecho con verdadero ánimo de señorío, sin reconocer dominio ajeno de terceras personas o entidades.

3.- Trámite Procesal: mediante auto del 4 de octubre de 2016<sup>2</sup>, fue admitida la demanda, ordenando el emplazamiento de las personas demandadas e indeterminadas y la remisión de comunicaciones a las entidades que señala el numeral 6° del artículo 375 del estatuto procesal, entre otros. En providencia del 6 de marzo de 2020, se tuvo en cuenta el trámite de emplazamiento que adelantó la parte demandante<sup>3</sup>, y en auto del 13 de mayo de 2021 se designó curador<sup>4</sup>, que fue relevado en proveído del 22 de agosto de 2022<sup>5</sup>, posesionado el auxiliar de la justicia, contestó la demanda en escrito en el que presentó oposición<sup>6</sup>, frente al cual la parte actora se pronunció<sup>7</sup>.

Integrado el contradictorio, en auto del 15 de junio del año en curso se fijó fecha para celebrar la audiencia inicial y se decretaron las pruebas del proceso<sup>8</sup>. En razón de ello, la parte actora aportó dictamen pericial<sup>9</sup>, que fue posteriormente aclarado. En sesión celebrada el 14 de noviembre de esta anualidad<sup>10</sup>, se practicaron las pruebas ordenadas y se indicó que con base en lo dispuesto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del compendio procesal se dictaría la presente sentencia.

## II.- CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales. Los denominados presupuestos necesarios se encuentran presentes en este asunto y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

2.- Problema jurídico principal: se circunscribe en determinar si en el presente asunto se estructuran todos y cada uno de los elementos de la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que pretenden los demandantes sobre el bien inmueble ubicado en la calle 41 D sur N°81D

---

<sup>2</sup> Archivo 1, fl 82 y ss

<sup>3</sup> Archivo 1, fl 131

<sup>4</sup> Archivo 1, fl 147

<sup>5</sup> Archivo 10

<sup>6</sup> Archivo 19

<sup>7</sup> Archivo 24

<sup>8</sup> Archivo 27

<sup>9</sup> Archivo 28

<sup>10</sup> Archivos 38 y 40

– 43 de la ciudad de Bogotá, o si por el contrario se configura la excepción formulada por el curador *ad litem*, correspondiente a la falta de individualización del inmueble, según el recaudo probatorio (audiencia del 14 de noviembre de 2023, archivo 38, minuto 23:36 y ss).

3.- De antaño, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que aquél que pretenda obtener el dominio por prescripción adquisitiva, deberá acreditar conjuntamente cuatro presupuestos consistentes en: **a.** *Que la cosa objeto de la pretensión sea susceptible de ser adquirida por el modo de la usucapión.* **b.** *Que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso.* **c.** *Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño.* **d.** *Que esa posesión haya sido ininterrumpida.*

Se desprende de ello, que en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, la legitimación en la causa por activa la ostenta el poseedor en los términos del artículo 762 del Código Civil y por pasiva todas aquellas personas determinadas que aparezcan inscritas en el certificado o folio de matrícula inmobiliaria como titulares de los derechos reales sujetos a registro y todas las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el respectivo bien, de acuerdo con los numerales 5° y 6° del artículo 375 del CGP.

El numeral 1° del mismo canon, reza literalmente que “*La declaración de pertenencia puede ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción. (...)*”, lo que de hecho lleva a la definición que se encuentra vertida en el artículo 2512 del Código Civil, respecto de esta forma de adquirir el dominio, pues tal norma la define como “*(...) un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*”.

De tal disposición normativa es posible colegir que quien pretenda promover la acción de declaración de pertenencia debe haber poseído las cosas objeto de la acción durante cierto lapso, pues a la sazón de nuestro ordenamiento sustancial ha de efectuarse la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, como para el caso la posesión en prescripción; pues así la enlista el artículo 673 del CC, dentro de los modos originarios de adquirir el dominio de las cosas.

Ello implica el estudio de la posesión y el plazo que impone su ejercicio para lograr la acogida de la pretensión principal de esta acción, cual es declarar propietario a quién no lo era, siempre y cuando reúna concurrentemente todos los requisitos de ley.

Vislumbrado lo anterior, conviene memorar que reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha dicho que “*La prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, está erigida por el artículo 2518 del CC como*

*un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales apropiables por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos*”, modo de adquirir que puede asumir dos modalidades: ordinaria, fundada sobre la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere (art. 2527 del CC), y extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, en la cual *“...no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio”* (GJ, T. LXVI, pág. 347), requiriéndose en ambos casos para que se configure legalmente, la posesión material por parte del actor prolongada por el tiempo establecido en la ley, y su ejercicio de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa o bien sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo.

Y a su vez, la posesión ha sido definida en el artículo 762 del estatuto civil nacional como *“...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”*, es decir que requiere para su existencia el aparejamiento de los dos elementos, el *animus* y el *corpus*, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan terceros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detención física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor.<sup>11</sup>

Además, de lo anteriormente expuesto, la Corte refiere que *“si bien la prescripción extraordinaria opera por el simple transcurso del tiempo, debe ser declarada judicialmente una vez el juez verifique la presencia de los presupuestos exigidos en las normas que la regulan, como lo señala el artículo 2513 del C.C.: <<El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.>>”*

También, es de precisar, que cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, entre otras cosas y principalmente, la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo de diez años ininterrumpidos, siguiendo el contenido del artículo 2535 del compendio civil.

Sobre el particular, es de resaltar que la Ley 791 de 2002 está vigente desde diciembre de 2002, esto es, que surte sus efectos hacia el futuro a partir de esa fecha (30 de diciembre de 2002), por lo tanto, quien quisiera aprovecharse del término de prescripción de 10 años y no de 20, debía

<sup>11</sup> Expediente No. 6821, Magistrado Ponente: Dr. JORGE SANTOS BALLESTEROS Bogotá D. C., cuatro (4) de junio de dos mil dos (2002)

acreditar el ejercicio posesorio consolidado mayor a 10 años con posterioridad a la vigencia de dicha norma, de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 que enseña que *“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.”*

#### 4. De las pruebas acopiadas dentro del plenario:

##### 4.1. Mediante las documentales aportadas se aprecia:

El certificado de tradición y libertad del inmueble de mayor extensión, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°50S-313144, el cual denota que en efecto, los demandados son los titulares del derecho real de dominio por adjudicación en sucesión según la anotación 004, al tiempo que señala que el predio ha sido objeto de múltiples segregaciones<sup>12</sup>, información que coincide con el certificado especial aportado al proceso, que refiere que de acuerdo con el plano de la manzana catastral N°004620059, el bien a usucapir corresponde al lote 19 de la manzana 59 con chip AAA0149KDMR ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D - 43, documento que reitera que los demandados son los titulares del derecho de dominio del bien mayor, que para la fecha del certificado (29 de abril de 2019) había sido objeto de 138 segregaciones<sup>13</sup>.

La parte actora, allegó el contrato de promesa de compraventa del lote en el que afirma se halla construido actualmente el inmueble, suscrito el 15 de mayo de 1995<sup>14</sup>, contrato en el que fungió como promitente vendedor el señor Édgar Díaz Mendieta, quien a su vez compró el bien a la señora Myriam Díaz en acto suscrito el 14 de mayo de 1992, consagrando además, que se materializó inmediatamente dicho acto con el pago del precio y la entrega del bien que recae en el lote 17 de la manzana 29 de la Finca El Amparo, con área superficial de 72 m<sup>2</sup>, sin que se hubiese citado su nomenclatura o dirección.

Se aportó plano predial del inmueble base de la acción, ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D – 43 de Bogotá<sup>15</sup>, que confirma los linderos señalados en la demanda, esto es, por el NORTE: 1-2 en 6,00 m con vía de acceso de la calle 41 D sur; por el SUR: 3-4 en 6.00 m con predio ubicado en la calle 41 F Sur No. 81F - 16; por el ORIENTE: 2-3 en 12,00 m con el predio ubicado en la calle 41 D Sur No. 81D - 39; por el OCCIDENTE: 4-1 en 12,00 m con predio ubicado en la calle 41D sur No. 81 D – 49.

---

<sup>12</sup> Archivo 1, fl 35 y ss

<sup>13</sup> Archivo 1, fl 15

<sup>14</sup> Archivo 1, fl 4 y ss

<sup>15</sup> Archivo 1, fl 9

Asimismo, se adjuntaron los recibos de servicios públicos correspondientes a la dirección del bien a usucapir, calle 41 D sur No. 81 D – 43, que llegan a nombre del demandante Raúl Ahumada Casas, los cuales datan de enero de 2019<sup>16</sup>.

También, fue aportada certificación catastral con vigencia 2019, del bien segregado base de la acción, reiterándose que la dirección corresponde a la calle 41 D sur No. 81 D -43, que corrobora que el bien carece de folio de matrícula propio<sup>17</sup>.

Además, se arrió el pago de impuesto predial de las vigencias: 2000 a 2019, con excepción del año 2010<sup>18</sup>, con sellos de banco que acreditan el pago.

Obra copia del plano de manzana catastral, en el cual se puede observar que la manzana en la que se halla el bien objeto de pertenencia colinda con la calle 41 D sur y la carrera 81 D de la ciudad de Bogotá<sup>19</sup>, y corrobora que el inmueble a usucapir *colinda por el norte con la calle 41 D sur, por el sur con el predio de la calle 41 F Sur No. 81F – 16 o lote 08 de la misma manzana, por el oriente con predio ubicado en la misma calle 41 D Sur con el No. 81D – 39 y por el occidente con inmueble de esa misma calle 41D sur No. 81 D – 49.*

4.2. En la audiencia inicial practicada el 14 de noviembre de 2023<sup>20</sup>, se practicó el interrogatorio a los demandantes: el señor Ahumada Casas Prada Cortés, señaló las circunstancias en que ingresó al lote, amén de la compra efectuada al señor Édgar Díaz Mendieta, detallando que se trataba de un lote en el que se improvisó una vivienda que ocupó junto con su esposa inmediatamente les fue entregado en el año 1995, y que con el trabajo conjunto han ido arreglando y ahora es una casa de 3 plantas precisando de qué consta cada una. Agregó, que vive con su esposa e hijo menor en el segundo piso y el 1° y 3° los tienen arrendados. y que ellos cancelan los servicios públicos domiciliarios e impuesto predial.

Por su parte, la demandante Nohora Hortúa Mora, precisó las mejoras efectuadas y de qué consta el bien, añadiendo que allí nacieron sus tres hijos, pero los dos mayores viven aparte, por lo que sólo el menor convive con ella y el demandante. Indicó además los nombres de las personas que fungen como arrendatarios y cómo están conformadas dichas familias. Reafirmó que junto a su esposo pagan los servicios públicos y los impuestos que genera el inmueble, recabando en que la dirección del inmueble es la calle 41 D sur No. 81 D – 43 de la ciudad de Bogotá. Finalizó su intervención señalando que no conoce a los titulares del predio de mayor extensión.

---

<sup>16</sup> Archivo 1, fl 10 y ss

<sup>17</sup> Archivo 1, fl 18

<sup>18</sup> Archivo 1, fls 17 y ss

<sup>19</sup> Archivo 1, fl 34

<sup>20</sup> Archivo 38 (grabación), acta en el archivo 40

4.3. Fue aportado dictamen pericial<sup>21</sup>, que se ocupó más de avaluar el inmueble que de responder los interrogantes plasmados en providencia del 15 de junio de 2023<sup>22</sup> (a.- identificación plena del bien, indicando su área, linderos conforme a la actual nomenclatura de la ciudad y el área de cada uno de éstos, refiriéndose tanto al bien de mayor extensión, como el de menor; b.- si el inmueble objeto de este proceso corresponde efectivamente al enunciado en el certificado de tradición con folio de matrícula N°50S-313144; c.- de qué consta el inmueble, aportando fotografías del mismo, d.- la destinación económica del bien; e.- qué servicios públicos tiene instalados; f.- si se encuentra habitado, y de ser así por quiénes y en qué calidad; g.- si se han realizado mejoras, en caso positivo puntualice cuáles son y la antigüedad que tienen, todo ello adjuntando los soportes documentales correspondientes). No obstante, aunque el dictamen cumplió los presupuestos descritos en el artículo 226 del estatuto procesal, como indicar la profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rindió el dictamen<sup>23</sup>, no señaló haber sido designado en otros procesos judiciales para rendir experticias, aunque ha realizado muchas por solicitud de profesionales del derecho, aunque ignorando para qué juzgados o procesos estaban destinados tales trabajos, según manifestó en audiencia.

Por lo tanto, al no resolver los interrogantes ordenados por el Despacho, se emitió la orden para que el perito adicionara el dictamen en lo pertinente, procediendo el auxiliar de la justicia a aportar la aclaración que reposa en el archivo 34 del expediente virtual, documento en el que se refirió a otra nomenclatura al referirse a los linderos especiales del bien a usucapir<sup>24</sup>.

4.4. En la misma diligencia, se interrogó al perito que rindió el dictamen aportado por la parte actora, en la que se estableció su experiencia e idoneidad para el trabajo encomendado, precisando que con la Alcaldía Menor de Kennedy ha elaborado más de 40 experticias y con profesionales del Derecho alrededor de unos 150 trabajos; además, que utilizó el método comparativo de mercado para avaluarlo y concluyendo que el bien objeto del dictamen coincide con el señalado en la demanda, esto es, con el pedido en pertenencia. Indicó que los linderos del predio de mayor extensión se encuentran en el mismo certificado de tradición que da cuenta de las segregaciones de que ha sido objeto y que con base en el plano de manzana catastral pudo verificar que el bien a usucapir hace parte del terreno mayor, y que los linderos del bien base de la acción se encuentran ajustados a la actual nomenclatura de la ciudad.

En relación con la inconsistencia relacionada con la nomenclatura del bien base de pertenencia, refirió que la dirección y nomenclatura actual del inmueble es: calle 41 D sur No 81 D – 43 de Bogotá, a pesar de haber citado otra dirección en el escrito a través del cual aclaró la experticia que rindió.

---

<sup>21</sup> Archivo 28

<sup>22</sup> Archivo 27

<sup>23</sup> Archivo 28, fl 34 y ss

<sup>24</sup> Archivo 34, fl 4

Amén de lo anterior, absolvió las preguntas formuladas por el curador *ad litem*, quien de paso sea oportuno señalar, no se pronunció frente al dictamen y su aclaración, empero, en virtud de la excepción que formuló, relativa a la falta de identificación del bien, auscultó los diferentes aspectos y datos consignados en el dictamen realizado, quedando claro que la fuente de la información de nomenclatura proviene de catastro distrital. Preciso el perito que, con base en los linderos de mayor extensión, se puede establecer que el predio a usucapir está inmerso en el predio mayor del cual será segregado y que la nomenclatura actualizada del inmueble base del proceso en referencia es la carrera 81 D – 43 de la calle 41 D sur.

4.5. Se practicó en la misma audiencia el testimonio del señor Luis Guillermo Reina Roberto, quien expresó que conoce a los demandantes desde que llegaron al inmueble hace unos 28 años aproximadamente, por cuanto son vecinos, ya que él vive en el barrio desde 1992, y su casa queda frente al inmueble base de la acción. Narró que los demandantes hicieron compra del lote al señor Édgar Díaz en 1995 y tan pronto lo recibieron lo limpiaron e improvisaron allí una vivienda, habitándolo desde entonces. Le consta que ellos trabajan y entre los dos pagan los impuestos que genera la casa, y no tiene conocimiento de reclamaciones por parte de terceros. Dijo distinguir a los demandantes como propietarios del inmueble, pues ellos son quienes solventan los pagos de servicios públicos; agregó que, distinguió al señor Édgar Díaz Mienta, pero no tuvo mucho trato con él y luego supo que falleció. Señaló que no recuerda el número de la manzana o lote en el que se encuentra su inmueble, pues se rige por la nomenclatura, por lo que ya no recuerda esos datos.

4.6. Además, en la sesión del 14 de noviembre de esta anualidad, se practicó la inspección judicial de manera virtual, con asistencia del perito, procediéndose a verificar su nomenclatura y la ubicación del bien, en la calle 41 D sur, enfocando el inmueble en su frente, mostrando la valla de que trata el numeral 7° del artículo 375 del CGP, precisando los linderos especiales del bien, refiriendo cada uno con los predios colindantes y dejando constancia en el video de la nomenclatura de los 3 inmuebles que rodean el bien a usucapir. Inmediatamente después se visitó cada una de las dependencias ubicadas en cada una de las 3 plantas que componen el inmueble.

5. Con base en el recaudo probatorio, encuentra el Despacho que el bien base de la presente acción hace parte de los bienes que pueden ser adquiridos bajo prescripción, en la medida que no se trata de un bien de uso público o que no tenga dueño aparente, sino que con base en las documentales aportadas (así lo corroboraron las entidades que rindieron informe de conformidad con el numeral 6° del artículo 375 del CGP, según los folios 92, 94, 96, 98, 122, 150 y ss y 159 y ss del archivo 1 del expediente virtual), se verificó que se encuentran inscritos los propietarios del bien de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 50S-313144, que ha sido objeto de múltiples segregaciones, por lo tanto se cumple la primera

condición para el éxito de la usucapión, consistente en que la acción de pertenencia recaea en un bien susceptible de adquirirse a través de esta vía.

Ahora bien, auscultando otro de los requisitos concurrentes, el relativo a que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso, es preciso traer a colación la excepción de mérito que sobre el particular formuló el curador *ad-litem* y que denominó *LA FALTA DE INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE HACE QUE LA DEMANDA DE PERTENENCIA SEA INEPTA*, aduciendo que el predio de mayor extensión carece de identidad plena, e igual que el bien a usucapir, precisando que la falta de identidad da al traste con las pretensiones de la demanda.

Al rompe se advierte, que desde el comienzo del proceso, a través de la demanda, la parte actora ha sido enfática y clara en señalar que pretende vía prescripción extraordinaria adquirir el dominio del bien ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D – 43, barrio El Amparo de Bogotá, con un área de 72 m<sup>2</sup>, cuyos linderos son: por el NORTE: 1-2 en 6,00 m con vía de acceso de la calle 41 D sur; por el SUR: 3-4 en 6.00 m con predio ubicado en la calle 41 F Sur No. 81F - 16; por el ORIENTE: 2-3 en 12,00 m con el predio ubicado en la calle 41 D Sur No. 81D - 39; por el OCCIDENTE: 4-1 en 12,00 m con predio ubicado en la calle 41D sur No. 81 D – 49, esto es, el bien se ha determinado con claridad, y así se pudo cotejar con la inspección judicial virtual practicada, dando cuenta que el bien con dicha nomenclatura existe en la ciudad de Bogotá, y está plenamente ubicado e identificado con los bienes y calle que lo rodea y que conforma sus linderos en los cuatro puntos cardinales.

En cuanto al predio de mayor extensión, se verifica la identificación y delimitación plena del predio de mayor extensión, que de acuerdo con el certificado de tradición 50S-313144<sup>25</sup> aportado con la demanda, responde a las siguientes características y linderos: *Parcela Costa de Oro, zona del barrio Kennedy, parcela que hace parte de la Hacienda la Hoyaca y linda: por el NORTE: en 400 m con predio de Luis Cárdenas Sánchez, por el SUR: en igual medida de 400 m con propiedad de Namen Brasil, por el ORIENTE en 80 m con propiedad del Instituto de Crédito Territorial, y por el OCCIDENTE: con propiedad de Namen Brasil; contando con una cabida superficial de 32.000 M<sup>2</sup>.*

No está demás, en todo caso, precisar que, aunque no es cierto que no se haya identificado en debida forma el predio de mayor extensión y el que se pretende usucapir, dicha inconsistencia no bastaría para echar a perder las pretensiones adquisitorias, cuando concurren los demás presupuestos de ley para el éxito de la acción, así lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, que al respecto ha señalado que:

*“No ha querido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, que exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que*

<sup>25</sup> Archivo 1, fls 35 y ss

*se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso (...). A fin de cuentas la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan sólo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y , claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor.*

*Debe pues, el actor-poseedor con aspiración a que se le declare propietario por usucapión, demostrar, entre otros aspectos, la posesión que ejerce sobre una cosa, la que por supuesto debe delimitar. (...)"<sup>26</sup>*

Aunado a lo ya señalado, obsérvese que la Agencia Nacional de Tierras, al rendir los respectivos informes a los que se refiere el numeral 6° del artículo 375 del código adjetivo, señaló en el primero de ellos<sup>27</sup> que el bien ya identificado (50S-313144) cuenta con un área de 320.000 m<sup>2</sup> y en un segundo informe<sup>28</sup>, señala respecto del mismo bien que aquél cuenta con un área de 26.000 m<sup>2</sup>, no obstante precisar en ambos escritos que el bien materia de usucapión, esto es, el ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D – 43 de esta ciudad SÍ hace parte de ese predio mayor, señalando que a aquél le corresponde el CHIP AAA0149KDMR, que le permite a la entidad obtener información espacial y alfanumérica, lo que a su vez le ayuda a “*localizar con certeza el predio objeto de análisis*”, esto es, el bien a usucapir que hace parte del bien de mayor extensión, cuyo folio de matrícula inmobiliaria fue aperturado el 30 de diciembre de 1975, localidad de KENNEDY, UPZ 80-CORABASTOS, en el sector catastral denominado CHUCUA DE LA VACA II.

Por lo tanto, se cumplen las condiciones de ley para tener por satisfecha la plena identificación, alinderación y características del bien a usucapir, así como la identificación del terreno mayor, y aunque no sea precisa su área total ese sólo aspecto que no ha podido ser dilucidado por los entes estatales competentes no puede ser trasladado a los demandantes para, sólo bajo ese criterio, sacrificar o denegar el derecho que han acreditado tener, con todo y los reparos que se pueda hacer a la demanda y a las actuaciones surtidas por los profesionales del derecho que han representado a los actores.

Añádase, que el predio a segregar sí cuenta con certificado catastral<sup>29</sup>, esto es, que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD ya ha delimitado el bien a usucapir conforme se describió en la demanda, esto es, con dos linderos de 6 m cada uno, junto con otros 2 de 12 m cada uno, para dar como resultado un área rectangular uniforme a los demás inmuebles del mismo sector, con área superficial de 72 m<sup>2</sup>, pero que es

<sup>26</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. SC13811 del 8 de octubre de 2015

<sup>27</sup> Archivo 1, fls 150 y ss

<sup>28</sup> Archivo 1, fls 159 y ss

<sup>29</sup> Archivo 1, fl 18

identificado por Catastro Distrital a través del CHIP único AAA0149KDMR y la información que allí reposa la ha trasladado a la Secretaría de Hacienda para que ésta determine el valor del impuesto predial respecto de ese único bien de 72 m<sup>2</sup>, y no así del total del área del predio de mayor extensión, aspectos que en conjunto demuestran la correcta identificación y delimitación de ambos predios, es decir, el de mayor y menor dimensión.

Ese aspecto fue confirmado por la propia Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, en informe<sup>30</sup> que señala que el bien con chip AAA0149KDMR tiene inscrita la posesión que ejerce el demandante, al punto que el certificado catastral está a su nombre, documento a través del cual señaló que el bien sobre el cual rindió el informe es el ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D – 43 de Bogotá, refiriendo la entidad que el predio de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria 50S-313144 figura en la base de predios del Sistema Integrado de Información Catastral -SIIC como "sobrante", aunque la información no está actualizada.

Dicha información coincide con el plano de manzana catastral<sup>31</sup>, que demuestra que el bien a usucapir se ubica en el número o nomenclatura 81 D – 43 de la calle 41 D sur, localidad 8° de esta ciudad (Kennedy).

En igual sentido, las pruebas dan cuenta que los demandantes han poseído el bien ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D – 43 de Bogotá por término mayor al que exige la ley para el éxito de la acción adquisitoria, pues a pesar de que el auxiliar de la justicia señaló que no atisbó pruebas de la posesión entre 1995 y el año 2000, el interrogatorio practicado dio cuenta de la posesión ejercida por los demandantes a partir de 1995, aspecto que coincide con el contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandante Ahumada Casas, suscrito el 15 de mayo de 1995<sup>32</sup>, aun así, en gracia de discusión, contando sólo desde el año 2000 en adelante, según lo alega el auxiliar de la justicia, se satisface el término de posesión para adquirir la titularidad del derecho real de dominio sobre el bien a usucapir, en la medida que la Ley 791 de 2002, que rebajó los términos de prescripción, de 20 a 10 años y adquirió vigencia el 30 de diciembre de 2002, y tras haberse presentado la demanda el 7 de junio de 2019<sup>33</sup>, se superan ampliamente los 10 años de posesión que demanda la ley para promover la acción de pertenencia.

Igual suerte corre el cuarto requisito que establece la jurisprudencia patria para el éxito de la usucapición, toda vez que las pruebas demuestran que la posesión ejercida por los demandantes ha sido ininterrumpida desde que ésta inició, en la medida que los medios de prueba recaudados así lo soportan, pues nótese que el testimonio recaudado, junto con los demás medios de pruebas, así como el estado actual del inmueble, permiten

---

<sup>30</sup> Archivo 1, fl 98 y ss

<sup>31</sup> Archivo 1, fl 34, Se verificó del expediente físico, toda vez que el digitalizado no es del todo legible

<sup>32</sup> Archivo 1, fl 4 y ss

<sup>33</sup> Archivo 1, fl 68

concluir que no sólo el ánimo de señorío que caracteriza a los prescribientes, sino que la inspección judicial dio cuenta de la posesión actual del inmueble y no se verificó suspensión natural o civil de la posesión desde ésta comenzó.

6. En suma, los medios de pruebas analizados en conjunto, recaudados durante el proceso, muestran a favor de los demandantes un ejercicio efectivo y cierto de posesión sobre el inmueble ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D - 43, de la ciudad de Bogotá.

El testimonio recaudado, junto con las documentales adosadas al proceso, demuestran la posesión del predio objeto de usucapión, y que durante todo el tiempo la comunidad ha conocido como propietarios o poseedores a los demandantes y ninguna persona ha concurrido a disputarles su derecho o para arrebatarles la posesión. Adujo el deponente acerca de las mejoras que ha tenido el predio, pues comenzó con una vivienda improvisada, y en la actualidad se trata de una casa de 3 plantas.

Asimismo, el pago de impuesto predial de las vigencias 2000 a 2019, muestran sin duda un ejercicio cierto de posesión, pues obedece al ánimo de señorío con que actúan los promotores de la presente acción de pertenencia.

Ahora, frente al transcurso del tiempo para lograr la usucapión, resulta necesario traer a colación que, al contestar la demanda, el auxiliar de la justicia formuló la excepción de mérito que denominó: *i. LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA APLICABLE PARA EL PRESENTE CASO NO EXIGE QUE HAYAN TRANSCURRIDO DIEZ (10) AÑOS EN POSESIÓN DE LOS DEMANDANTES EL INMUEBLE OBJETO DE PERTENENCIA, SINO QUE EXIGE UN PERÍODO DE VEINTE (20) AÑOS.*, por lo que, acorde con lo ya analizado y valorado, resulta pertinente colegir que esta exceptiva no tiene vocación de prosperidad, en la medida que aunque se recaudó un solo testimonio en el que se manifestó que conoce a los demandantes desde 1995 y desde esa época ejercen posesión, dicha afirmación coincide con la documental de la promesa de compraventa que acompañó la demanda, por lo tanto el comienzo del ejercicio de posesión deviene de diferentes medios de prueba, siendo necesario resaltar que la ley no establece una tarifa legal para dudar de la manifestación de un testigo en asuntos de esta naturaleza, o que sea necesario cierto número de testigos para dar credibilidad o sustento a un hecho determinado.

Por lo tanto, como se indicó, aun contando la posesión desde el año 2000, según la oposición presentada por el auxiliar de la justicia que representó a los demandados y a las personas indeterminadas, a la fecha de presentación de la demanda, se tiene que se supera ampliamente el término de 10 años que establece la ley aplicable para la adquisición del dominio por usucapión.

Ya en lo atinente a que la posesión debió ser de 20 años y no de 10 no encuentra el Despacho una justificación razonable que sustente la exceptiva, por el contrario, nótese que la citada Ley 791 de 2002 está vigente desde diciembre de 2002, esto es, que causa sus efectos hacia el futuro o a partir de esa fecha, por lo tanto, quien quisiera aprovecharse del término de prescripción de 10 años y no de 20, debía acreditar el ejercicio posesorio consolidado mayor a 10 años con posterioridad a la vigencia de dicha norma, aspecto que se cumple en este caso, pues aún contabilizando desde su vigencia (30 de diciembre de 2002) a la fecha de presentación de la demanda (7 de junio de 2019), se obtiene en ese sólo periodo una posesión de 17 años, 5 meses y 9 días, por tanto, no puede acatarse la tesis de que la prescripción en este caso deba ser de 20 años o que es insuficiente el lapso de la posesión para el fin pretendido.

Ahora, tampoco se justificó que no pueda prosperar la acción adquisitiva porque la señora Myriam Díaz Mendieta, haya iniciado proceso de pertenencia sobre el bien a usucapir, por estar inscrita una demanda aludida en la **anotación 005 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-313144**, pues verificado que el predio de mayor extensión oscila entre 26.000 y 32.000 m<sup>2</sup>, era menester precisar que la acción de pertenencia promovida por todos aquellos enunciados en la anotación 005, del Juzgado 11 Civil del Circuito de esta ciudad, lo hacían respecto del bien poseído por los demandantes Ahumada Casas y Hortúa Mora, es decir, del bien ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D – 43 de esta ciudad, para así arremeter válidamente contra las pretensiones de la demanda.

Es de resaltar acá que el bien de mayor extensión ha sido objeto de urbanización a lo largo de las últimas décadas, lo que ha dado paso al loteo y comercialización de sus zonas, de allí que sobre el terreno mayor se registren múltiples segregaciones y anotaciones por demandas de pertenencia, no obstante no se acreditó que otras anotaciones o acciones de esta misma naturaleza recaigan sobre el predio poseído por los promotores de la acción, además que no se puso en tela de juicio el emplazamiento o convocatoria de terceros que pudieran ostentar interés en el bien a usucapir, no habiéndose formulado oposición válida por algún tercero, amén de la valla instalada en el inmueble, en el que se consignaron correctamente los datos del proceso y del juzgado que conoce el asunto, sin que la señora Myriam Díaz Mendieta u otras personas hayan concurrido para oponerse al derecho que han demostrado tener los demandantes.

Así las cosas, siendo evidente que de conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, *incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*, es de resaltar que se cumplen los presupuestos por parte del extremo actor para lograr fincar en su favor las pretensiones adquisitorias por vía de prescripción extraordinaria, pues analizadas individual y conjuntamente, las pruebas aportadas dan cuenta que los demandantes han ejercido un verdadero, juicioso, diligente y constante ejercicio de posesión sobre el bien ubicado en la calle 41 D sur 81 D - 43 de Bogotá, que hace parte del predio

de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 50S313144, bien a usucapir que cuenta con un área de 72 m<sup>2</sup>, cuyos linderos especiales son: por el NORTE: 1-2 en 6,00 m con vía de acceso de la calle 41 D sur; por el SUR: 3-4 en 6.00 m con predio ubicado en la calle 41 F Sur No. 81F - 16; por el ORIENTE: 2-3 en 12,00 m con el predio ubicado en la calle 41 D Sur No. 81D - 39; por el OCCIDENTE: 4-1 en 12,00 m con predio ubicado en la calle 41D sur No. 81 D – 49.

7. En consecuencia, se despachará favorablemente la acción en precedencia, pues además de acreditarse los elementos axiológicos concurrentes necesarios para el efecto, no fueron demostradas las exceptivas encaminadas a enervar las pretensiones. Como consecuencia de lo anterior, por virtud de lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 365 del CGP, no habrá condena en costas en la medida que los demandados y las personas indeterminadas estuvieron representadas a través de curador *ad litem*.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la JUEZ DIECISEIS 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 no probadas las excepciones denominadas *i. LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA APLICABLE PARA EL PRESENTE CASO NO EXIGE QUE HAYAN TRANSCURRIDO DIEZ (10) AÑOS EN POSESIÓN DE LOS DEMANDANTES EL INMUEBLE OBJETO DE PERTENENCIA, SINO QUE EXIGE UN PERÍODO DE VEINTE (20) AÑOS* y *ii. LA FALTA DE INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE HACE QUE LA DEMANDA DE PERTENENCIA SEA INEPTA*, con base en las razones aducidas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: DECLARAR que los demandantes RAÚL AHUMADA CASAS y NOHORA HORTÚA MORA, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del bien inmueble ubicado en la calle 41 D sur No. 81 D - 43 de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos especiales son: por el NORTE: 1-2 en 6,00 m con vía de acceso de la calle 41 D sur; por el SUR: 3-4 en 6.00 m con predio ubicado en la calle 41 F Sur No. 81F - 16; por el ORIENTE: 2-3 en 12,00 m con el predio ubicado en la calle 41 D Sur No. 81D - 39; por el OCCIDENTE: 4-1 en 12,00 m con predio ubicado en la calle 41D sur No. 81 D – 49, el cual hace parte del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°50S-313144, que corresponde a la Parcela Costa de Oro, zona del barrio Kennedy, parcela que hace parte de la Hacienda la Hoyaca y linda: por el NORTE: en 400 m con predio de Luis Cárdenas Sánchez, por el SUR: en igual medida de 400 m con propiedad de Namén Brasil, por el ORIENTE en 80 m con propiedad del Instituto de Crédito Territorial, y por el OCCIDENTE: con

propiedad de Namén Brasil; contando con una cabida superficial de 32.000 M2.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de la sentencia, en el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-313144 del bien de mayor extensión. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

CUARTO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - zona sur, que abra un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, correspondiente al bien identificado y alinderado en el numeral segundo de esta parte resolutive, el cual cuenta con el chip catastral AAA0149KDMR.

QUINTO: DISPONER la cancelación de la inscripción de la demanda decretada en este asunto. Ofíciase por secretaría.

SEXTO: ABSTENERSE de condenar en costas.

SÉPTIMO: ARCHIVAR las diligencias, cumplido lo anterior.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado electrónicamente  
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ  
JUEZ  
(2)

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ D.C.

La providencia anterior se notifica por  
anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 138  
fijado el 29 de noviembre de 2023 a la hora  
de las 8:00 A.M.

Luis German Arenas Escobar  
Secretario

Firmado Por:  
Claudia Mildred Pinto Martinez  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 016  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Código de verificación: **079765393622cf3444a1157a2c868e08e59ddd7184137ec4beed534ae9ff0c8**

Documento generado en 28/11/2023 05:41:31 PM

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