

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**BOGOTA D.C. Veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022)**

REF: RAD: Pertenencia 110013103041201900089-00

Demandante: **CLARA INÉS HERNÁNDEZ DÍAZ**

Demandados: **ALBA AURORA CASTRO MORENO** y demás personas indeterminadas.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

**ANTECEDENTES**

La señora CLARA INÉS HERNÁNDEZ DÍAZ, a través de apoderado, formuló demanda de PERTENENCIA en contra de ALBA AURORA CASTRO MORENO y demás PERSONAS INDETERMINADAS, a fin de que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el predio urbano ubicado en la carrera 76 B No. 89 75, urbanización la Serena, de la ciudad de Bogotá.

Como HECHOS que sirven de estribo a las pretensiones de la demanda, se alegó que la demandante ha ejercido la posesión del inmueble por tiempo superior a 10 años, mediante suma de posesiones y por compra de la posesión, gananciales y derechos hereditarios que hiciera la demandante a la señora Rosa Helena Díaz Niño.

**TRAMITE**

La demandada ALBA AURORA CASTRO MORENO, una vez notificada del auto admisorio de la demanda, propuso al excepción de mérito que denominó “**ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA**”, señaló que la demandante tiene la calidad de tenedora más no de poseedora en razón a que la señora Rosa Helena Díaz Niño tuvo la calidad de tenedora y usufructuaria del bien inmueble en cuestión por anuencia de la verdadera propietaria, la señora María Nohemí Berrio

Hernández, quien realizó la venta del inmueble a la demandada mediante escritura pública No. 3705 el 5 de octubre del 2006, venta de la cual le correspondió a la señora Díaz Niño la suma de \$10.000.000, conforme al acuerdo conciliatorio celebrado ante el centro de conciliación de la Universidad Católica de Colombia y cuyo pago debió ser reconocido en el proceso de ofrecimiento de pago por consignación 2007 – 00455 adelantado ante el Juzgado 42 Civil Municipal de esta ciudad, en el que se dictó sentencia declarando valido el pago.

Que cursó proceso de restitución de tenencia No. 2014 – 00226 adelantado ante el Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá, en el que se dictó sentencia a favor de la señora María Nohemí Berrio Hernández, dentro del cual la aquí demandante se hizo parte mediante tramite incidental, y siendo negada la oposición, fue apelada, estando en trámite ante el Tribunal Superior de Bogotá. Además, propuso como excepción la genérica según el artículo 282 del C.G.P.

La curadora ad litem de los demandados indeterminados formuló como excepción de mérito que denominó **“FALTA DE LOS PRESUPUESTOS LEGALES PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, por cuanto el bien inmueble pretendido ha sido objeto de requerimientos judiciales y obstaculizadas las resoluciones judiciales por la demandante al no permitir la entrega del bien, aunado a la prueba documental que obra en el plenario, del que se advierte que el derecho de la demandante proviene de la compra que le hiciera a la señora Rosa Helena Díaz quien ha tenido la calidad de tenedora.

La demandada ALBA AURORA CASTRO MORENO formuló demanda de reconvención en ejercicio de la acción reivindicatoria para obtener la restitución del bien inmueble objeto de litigio, sobre el cual, señala la demandante en reconvención, no ha podido ejercer la posesión porque la tenedora ROSA HELENA DÍAZ NIÑO no lo ha restituido a pesar de orden judicial en virtud de la conciliación llevada a cabo ante el centro de conciliación de la Universidad Católica, en el que quedó consignado la obligación de entregar el bien a la señora María Nohemí Berrio una vez se realizara su venta.

Frente a la demanda de reconvención se formularon como excepciones: **“EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PARTE DE LA DEMANDANTE”**, por ausencia de dominio o propiedad de esta en el predio que pretende reivindicar. Y la imposibilidad de poder obtener la entrega física del inmueble, por haber dejado prescribir la acción con la cual podría obtener el cumplimiento del contrato”, **“EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA EJERCIDA POR LA DEMANDANTE EN EL**

**PRESENTE PROCESO”, “EXCEPCIÓN DE MUTUO DISENSO TÁCITO DEL NEGOCIO DE COMPRA-VENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA N°3705 DEL 5 DE OCTUBRE DEL 2006, CORRIDA EN LA NOTARÍA 10ª DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ”.**

Cumplidas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, es del caso dictar sentencia, previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

**PRESUPUESTOS PROCESALES:** Revisado el plenario se establece que los elementos necesarios en toda relación jurídica - procesal para su plena validez se encuentran presentes; pues por la naturaleza y cuantía del asunto, así como por la calidad de las partes, la competencia se encuentra asignada a este despacho; los extremos del debate han acreditado capacidad para ser parte y capacidad procesal, y la demanda que dio génesis al proceso reúne los requisitos de forma que para el caso la ley exige.

También se advierte que no existe en el plenario motivo de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que los gobiernan.

**LA ACCIÓN:** A través de la acción de pertenencia, se pretende obtener por prescripción extraordinaria, el derecho de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la dirección catastral carrera 76 B No. 89 75, urbanización la Serena, de la ciudad de Bogotá, cuya propietaria inscrita en el folio de matrícula No. 50C – 852796, anotación número 8, es la aquí demandada ALBA AURORA CASTRO MORENO, pretensión que soporta la demandante en la compra que hiciera a la señora ROSA HELENA DÍAZ NIÑO de los derechos posesorios, gananciales y hereditarios sobre el predio, derechos que a su vez adquirió en su condición de esposa sobreviviente del señor LORENZO BERRIO VELANDIA, quien ejerció la posesión del bien desde el 23 de septiembre de 1970, para la habitación y arriendo, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ni otros derechos de terceros, suma de posesiones que acreditan la pretensión de la demandante.

Según reiterados pronunciamientos que sobre el punto ha hecho la Corte Suprema de Justicia, se sabe que para que las pretensiones en la acción de pertenencia sean viables, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

- i) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.

- ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años Ley 794 de 2002.

Con relación al primer elemento, este se encuentra acreditado con el Certificado de tradición No. 50C – 852796, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en cuya anotación No. 1 se observa la compraventa que hiciera María Nohemí Berrio Hernández mediante escritura pública 4755 de fecha 23 de septiembre de 1970. Así mismo, en la anotación No. 8 se inscribió la compraventa que hiciera Alba Aurora Castro Moreno a la señora Berrio, mediante escritura 3705 del 5 de octubre del 2006, siendo así un inmueble que está en el comercio y no hace parte de aquellos llamados bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público, sobre los cuales no puede dirigirse la demanda de declaración de pertenencia por expresa prohibición del legislador<sup>1</sup>.

Frente al requisito de ser un bien determinado e identificado, obra en el cuaderno principal peritaje realizado por la auxiliar de la justicia Doris Del Rocío Munar Cadena, así como la inspección judicial llevada a cabo el pasado 24 de febrero del año que avanza, junto a la mencionada auxiliar de la justicia, en el curso de la audiencia dispuesta en el artículo 372 del C.G.P., así las cosas, el inmueble pretendido en pertenencia está plenamente identificado.

En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos:

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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”.

La existencia de la posesión se infiere de los actos que ejerce el poseedor sobre el bien del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio y que permiten concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Hay que resaltar que en tratándose de inmuebles, la posesión se traduce en hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, como lo preceptúa el artículo 981 del Código Civil, y que deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien que se pretende usucapir, aunque no coincidan con exactitud con los

---

<sup>1</sup> Numeral 4 del artículo 375 del C.G.P.

mencionados por esta norma, como la construcción, cerramiento, cuidado, aprovechamiento, y otros de igual significación, en relación con los inmuebles.

Así las cosas, se tiene que la demandante desconoce el derecho de dominio de la señora María Nohemí Berrio Hernández, en razón a la escritura pública 4211 de fecha 19 de noviembre de 1985, mediante la cual el señor Lorenzo Berrio Velandia presentó para su protocolización y elevó a escritura pública las declaraciones extrajudiciales rendidas por los señores Álvaro Tobar García, María Zoraida Tobar García, José Antonio Hernández y Adán Rivera, ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá, mediante las cuales pretendió acreditar que desde el año 1970 habita el inmueble objeto de litigio, que le realizó una serie de mejoras descritas en el documento, que el inmueble fue adquirido con dinero de su propio patrimonio, cancelando la cuota inicial y las cuotas por hipoteca a favor del Instituto de Crédito Territorial, impuesto predial, valorización, servicios públicos y que autorizó hacer la escritura 4755 de compraventa del inmueble a favor de la señora Nohemí Berrio Hernández porque el Instituto de Crédito Territorial no le otorgaba el crédito a él.

Aunado a la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto de Familia de la ciudad de Bogotá, en la fecha del 9 de mayo de 1996 y protocolizada en escritura pública No. 4047 del 14 de noviembre del 2007, mediante la cual se aprobó el trabajo de partición y adjudicación de los bienes sucesorales dejados por el causante Lorenzo Berrio Velandia a favor de la señora Rosa Helena Díaz, derechos que la señora Díaz transfirió por venta que le hiciera a favor de Clara Inés Hernández Díaz, en la fecha del 2 de enero del 2012 con la entrega de la posesión sobre el inmueble.

Obra en el plenario el Acta de Conciliación No. 22 de fecha 2 de marzo de 1999, celebrada en el Centro de Conciliación de la Universidad Católica de Colombia, cuya audiencia convocó la señora Rosa Helena Díaz para que se le reconocieran las mejoras efectuadas al inmueble durante los 14 años que convivió con el señor Lorenzo Berrio por valor de \$15.000.000; y se le permitiera seguir habitando el inmueble hasta el momento en que se produjera su venta y una vez realizada esta, junto al reconocimiento monetario de las mejoras realizadas, se le permitiera llevarse los bienes que poseía dentro del inmueble, contrario a lo señalado por la demandante en el interrogatorio de parte, quien adujo que la señora Rosa Helena había sido “engañada” en razón a que “la llevaron a firmar esa conciliación”<sup>2</sup>

Frente a lo pretendido por la convocante, propietaria en aquel momento, María Nohemí Berrio Hernández le solicitó a la señora Rosa Helena la devolución del

---

<sup>2</sup> *Minuto 25:36, Audiencia 372 del C.G.P.*

inmueble y aceptar la suma de \$10.000.000, solicitudes a la que accedió ésta última, celebrándose en consecuencia el acuerdo conciliatorio con la suscripción del acta, situación que le permite inferir a esta juzgadora que la señora Rosa Helena Díaz, con la citada conciliación reconoció dominio ajeno en la propietaria señora María Nohemí Berrio Hernández respecto del inmueble pretendido en pertenencia, por lo que no es admisible considerar que la demandante ostenta la calidad de poseedora, sino de mera tenedora en virtud del reconocimiento de dominio ajeno; no concurriendo así el ánimo de señora y dueña sobre el bien, lo anterior, en consonancia con lo dicho por la Corte Suprema de Justicia:

“«(...) es evidente que el Código Civil “destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que ‘la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa” (G. J., t. CLXVI, pág. 50)» (CSJ SC. 064 de 21 de jun. de 2007, Rad. 7892).”<sup>3</sup>

Por tanto, la correcta valoración de la citada conciliación deja en claro que Rosa Helena Díaz, no tenía la calidad de poseedora sino de mera tenedora con ocasión del reconocimiento de dominio ajeno al obligarse a restituir al inmueble y reclamar y aceptar el pago de mejoras, situación que deja al descubierto la inexistencia de ánimo de señorío y la vocación de mera tenedora con la obligación de restituir la heredad.

Luego la señora no pudo transferir ánimo posesorio que no tenía ni la demandante pudo adquirir algo no que no tenía su vendedora. En otras palabras, la señora Rosa Helena no pudo transferir a la demandante, la posesión del inmueble en litigio por cuanto no tenía dicha vocación.

Así las cosas, como la demandante alega que adquirió los derechos posesorios en cabeza de la señora Rosa Helena Niño y en virtud del artículo 778 del Código Civil, pretende una adición o cadena de posesiones ininterrumpidas desde el año 1970, debemos recordar que por disposición de dicho precepto **“Sea que se**

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrada ponente Hilda González Neira, sentencia SC3687-2021 del 25 de agosto del 2021, radicación: 25307-31-03-002-2013-00141-01,

**sucedan a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios**", caso en el cual, la calidad que ostentaba la vendedora era una posesión renunciada, transformada en mera tenencia, dicha calidad y vicio la adquirió la compradora aquí demandante.

En otras palabras, la demandante en pertenencia es sucesora por acto entre vivos de la tenencia material que ostentaba la vendedora y por lo mismo, de la obligación de restituir el inmueble en la forma pactada en la conciliación de marras, sin que sea este proceso el escenario para controvertir la legalidad de dicha conciliación, pues según la demandante, la vendedora fue forzada a celebrar dicha conciliación, no obstante no existe sentencia ni decisión judicial que así lo declare, y la validez de dicho acto no es extremo que deba ser resuelto en este litigio.

Además, dicha conciliación sirvió de estribo al proceso de restitución de inmueble promovido por la señora María Nohemí Berrio Hernández cuyo fallo se profirió el 16 de octubre del 2014, en el cual se ordenó restituir el bien inmueble objeto de la Litis en virtud de las obligaciones estipuladas en el acuerdo conciliatorio antes señalado, caso en el cual, sobre dicha conciliación existe sentencia con fuerza de cosa juzgada que la torna inmodificable, quedando obligada a la restitución decretada por el respectivo juzgado, máxime cuando en dicha actuación, la aquí demandante se opuso alegando ser poseedora del bien, oposición que a la postre le fue negada al considerar que no demostró tener la calidad alegada.

Así las cosas, es claro que el tercer elemento estructural de la acción de pertenencia no se probó dado que la demandante de esta acción no tiene ánimo posesorio sino de mera tenedora con la obligación de restituir el inmueble en virtud de sentencia judicial en firme que así lo dispuso, caso en el cual no es procedente acceder a la declaración de pertenencia incoada en la demanda inicial.

#### **DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:**

Formulada por la señora ALBA AURORA CASTRO MORENO quien pretende la restitución del bien inmueble objeto de litigio, al respecto debe memorarse que la acción reivindicatoria, contenida en el artículo 946 del Código Civil, es aquella de la que dispone el dueño de un bien determinado para lograr la restitución de quien ostenta su posesión, en palabras de la Corte Suprema, como requisitos para ejercerla se encuentran: "i) el bien objeto de la misma sea de propiedad del actor; ii) que esté siendo poseído por el demandado; iii) que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con

ánimo de señor y dueño; y, finalmente, iv) que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella.”

Frente a estos requisitos, del certificado de libertad y tradición del inmueble se desprende la titularidad del derecho de dominio de la aquí demandante en reconvención. No obstante, ello no resulta suficiente para dar prosperidad a la acción reivindicatoria, como quiera que la acción debe ser dirigida contra el poseedor material del inmueble, supuesto que en el presente caso no se cumple, dado que no se vio al analizar la acción de pertenencia, la señora CLARA INÉS HERNÁNDEZ DIAZ, no ostenta la calidad de poseedora sino de mera tenedora del inmueble en litigio, por las razones debidamente analizadas al estudiar elemento de la acción de pertenencia, caso en el cual, la acción de dominio se encuentra llamada al fracaso, dado que las partes se encuentran inmersas en los efectos de la cosa juzgada que comporta la sentencia que ordenó la restitución del inmueble atrás visto, no siendo la acción de dominio el sendero para obtener la restitución del bien, pues ésta ya se ordenó en el mencionado proceso de restitución.

En consecuencia, como ninguna de las acciones impetradas tienen vocaciones de prosperidad, sus pretensiones serán negadas, sin que haya lugar a imponer condena al pago de costas procesales. Tampoco habrá lugar a analizar al estudio de las excepciones ante el fracaso de las acciones.

### **DECISIÓN**

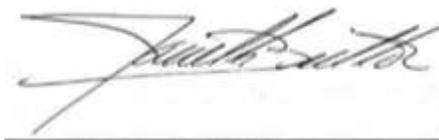
Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda de pertenencia.

**SEGUNDO: NEGAR** las pretensiones de la demanda de reconvención.

**TERCERO: Sin costas.**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**JUEZ**