

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C. Cuatro (4) de octubre de dos mil veintidós (2022)

REF: Pertenencia No. 110013103041201800382 00

Demandante: **OSCAR EDUARDO POVEDA RINCÓN**

Demandados: **IGLESIA DEL NAZARENO VEGAS DE SANTANA y otros.**

**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**

El señor OSCAR EDUARDO VEGA RINCÓN, a través de mandatario judicial, formuló demanda declarativa de **PERTENENCIA** en contra de la IGLESIA DEL NAZARENO VEGAS DE SANTANA DISTRITO CENTRO SUR, LUIS CARLOS HERRERA y demás PERSONAS INDETERMINADAS, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare que el demandante adquirió por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA, el dominio del inmueble, ubicado dentro del predio de mayor extensión, con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40308458 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, situado en la Carrera 81 J No. 56-11 SUR de esta ciudad, cuyos linderos aparecen consignadas en la demanda.

**HECHOS**

En síntesis, expone como sustento fáctico la demanda, que el bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado dentro de uno de mayor extensión, que figura a nombre de la IGLESIA DE NAZARENO VEGAS DE SANTANA DISTRITO CENTRO SUR y LUIS CARLOS HERRERA cuyos linderos generales y particulares se indican en la demanda; que el demandante viene ejerciendo la posesión del inmueble desde hace más de 10 años, ejerciendo actos de señor y dueño, tales como cerramiento del lote, la construcción de mejoras, el habitarlo con su núcleo familiar, el pago de servicios públicos domiciliarios, explotarlo comercialmente; que dichos actos se predicen

también de su antecesor, JAIME EDUARDO POVEDA CANDELA, quien adquirió los derechos posesorios por compra que hizo a la iglesia aquí demandada en el año 2006, habiendo enajenado luego sus derechos al demandante, por lo que es su deseo sumar la posesión anterior a la suya; que desde hace más de 10 años el demandante ha sido reconocido como poseedor del inmueble objeto de pertenencia extraordinaria de dominio por varias personas.

## **TRÁMITE PROCESAL**

La demanda fue admitida el 8 de agosto de 2018 y en ella se dispuso el pertinente traslado a la parte demandada por el término de veinte días, así como el cumplimiento de las formalidades previstas por el artículo 375 del Código General del Proceso.

El demandado LUIS CARLOS HERRERA, mediante apoderado dio contestación a la demanda aduciendo que es propietario de un porcentaje del inmueble de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40308458, cuyos linderos y área se encuentran determinados en la escritura pública No. 2197 de 30 de junio de 1988 de la Notaría 58 del Círculo de Bogotá. D.C.; que no se opone a que en fallo se declare que el demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble que hace parte del globo de terreno SUPER LOTE 2 DE LA MANZANA A, que cuenta con un área de 3.637.45 M2; se opone a que se ordene la cancelación del registro de propiedad de LUIS CARLOS HERRERA, respecto de la parte del inmueble de mayor extensión, y solicita que en este caso se ordene la apertura de folio de matrícula inmobiliaria individual que identifique el inmueble determinado en la demanda pretendido en usucapión.

La IGLESIA DEL NAZARENO VEGAS DE SANTANA DISTRITO CENTRO SUR, fue emplazada, así como las personas indeterminadas, habiendo sido representadas por curador ad litem, quien contestó la demanda sin proponer excepciones de mérito.

Vencido el término de traslado y cumplido los demás ritos procesales propios de esta clase de juicios, se cumplió la audiencia establecida en el artículo 372 del C.G.P., en cuyo acontecer se practicó interrogatorio de parte a las partes:

- El demandante OSCAR EDUARDO POVEDA RINCÓN, afirmó que ingresó al inmueble en el año 2007 y en el 2018 adquirió los derechos de posesión de su padre JAIME EDUARDO POVEDA quien a su vez adquirió en el año 2006 la posesión a la IGLESIA DEL NAZARENO; que su padre encerró el lote y construyó una habitación; que el inmueble no está desenglobado; que está tramitando la cédula catastral, por eso no ha podido pagar impuestos, pero ya elevó la solicitud a Catastro; que cuando su padre ingresó al inmueble, este ya contaba con servicios de agua y luz; que él ha arrendado el

inmueble y ha hecho algunas mejoras como mantenimiento y pintura; que el valor de la adquisición a su padre fue de \$60.000.000; que hoy tiene arrendado el predio; que recuerda vagamente al demandado LUIS CARLOS HERRERA pero no tiene trato directo con él.

- Interrogatorio al demandado LUIS CARLOS HERRERA: Aseguró que conoció a don JAIME EDUARDO POVEDA, padre del demandante, y le consta que hizo la construcción en el predio porque él le vendió los materiales; que cuando él compró su parte del terreno a la iglesia, don JAIME también ingresó como poseedor; que no conoce al demandante actual sino a su padre; que cuando el señor JAIME adquirió sus derechos, era un terreno desocupado sin construcción alguna; que cada uno encerró su parte del predio y hoy el demandante tiene todo el predio cubierto y funciona como un parqueadero; que el predio de 1.536 mts. que se está pretendiendo, lo que sabe es que era de don JAIME POVEDA y de ahí para acá no sabía que le había vendido sus derechos a otra persona; que él es quien paga el impuesto del total del terreno, o predio de mayor extensión; porque los demás son poseedores y los recibos llegan a su nombre pues figura con un 59% del dominio; que las pretensiones de esta demandada no le afectan sus derechos, porque la construcción existente se hizo sobre el terreno del padre del demandante, dentro de sus linderos.

A continuación, se decretaron pruebas las documentales aportadas y dos testimonios, así como la inspección judicial con intervención de perito.

Posteriormente, se practicó audiencia de instrucción y juzgamiento en donde se recepcionaron los testimonios así:

-OLGA LUCÍA ROMERO RUÍZ: Afirmó que habita en el segundo piso del inmueble, hace 10 años; que conoció a don JAIME EDUARDO POVEDA, padre del demandante, en Guayabetal, de donde es originaria; que sabe que ingresó al inmueble porque lo compró; que en esa época era un lote. Luego don JAIME lo mejoró y posteriormente OSCAR. Es un predio que funciona como parqueadero, con una construcción de dos pisos. En el primer piso hay dos habitaciones y un baño. Igual en el segundo piso que es donde ella vive; que el inmueble siempre se ha destinado para parqueadero y vivienda; que antes le pagaba el arriendo a don JAIME y ahora al señor OSCAR, quien tiene la posesión desde el 2018; que no sabe de nadie que les haya reclamado a ninguno de los dos, el predio. Ella los conoce como los dueños; que cuando ella llegó, la parte de vivienda estaba en obra negra y ellos la han ido mejorando con el tiempo; que le han cambiado techos, pintura etc; que anteriormente la comunidad reconocía como dueños a don JAIME y a OSCAR, pero ahora a OSCAR, quien es el que actúa como dueño.

- FAIZULY QUIROGA VALBUENA: Aseguró que vive en el predio objeto del presente proceso hace unos 15 años; que conoció al señor JAIME POVEDA en el barrio. Habló con él para que le permitiera vivir en el inmueble, al principio, a cambio de cuidar motos, carros que quedaban en el parqueadero, después ella le pagaba como \$800.000 aproximadamente; que con el tiempo el señor JAIME fue arreglando el inmueble; que desde 2018 don OSCAR siguió arreglando el predio y es a quien le paga actualmente; que siempre conoció a don JAIME como dueño del predio, por compra que le hizo a la Iglesia de los Nazarenos; que al principio era un lote vacío y luego don JAIME fue arreglando; hizo los dos apartamentos que tiene arrendados, uno de los cuales ella ocupa; que no ha visto a nadie que les haya reclamado mejor derecho ni impedido las construcciones que han realizado; que al principio el predio no tenía servicios públicos y don JAIME le fue instalando los servicios; que en 2018, le dijo que a partir de ese momento debía entenderse con don OSCAR, por ser el dueño actual; que OSCAR le ha seguido haciendo mejoras. Ha pañetado, pintado, arreglado techos, pisos y ha puesto terminados.

- Cumplida la fase probatoria, se escuchó a las partes en sus alegatos de conclusión, siendo esta oportunidad de emitir sentencia.

## **CONSIDERACIONES**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Se observa que, en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Tampoco se observa causal que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

### **LA PRETENSIÓN**

Se promueve acción de pertenencia, regulada procesalmente por el artículo 375 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica estriba en obtener sentencia en la que se declare que el demandante adquirió el dominio del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

## **DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Es de recordar que el artículo 2512 de la legislación civil colombiana, define la prescripción 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, y concurriendo los demás requisitos legales”*.

Acercas de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse por prescripción, el dominio de los bienes corporales ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción: ordinaria y extraordinaria.

En lo que atañe a bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a 5 años. La prescripción extraordinaria, por su parte, exige posesión material no inferior a 10 años, y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno (Ley 791 de 2002).

En el proceso de que se trata, el demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por lo que no es necesario acreditar justo título alguno, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

### **EL ASUNTO EN LITIGIO:**

Pretende el señor OSCAR EDUARDO VEGA RINCÓN, adquirir por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA, el dominio del inmueble que hace parte del predio de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40308458 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, situado en la carrera 81 J No. 56-11 SUR de esta ciudad, cuyos linderos generales y particulares aparecen consignadas en la demanda.

Para ello, alega el demandante ostentar la posesión de 1.500 metros del predio de mayor extensión, en tanto que los demandados LUIS CARLOS HERRERA, y la IGLESIA DEL NAZARENO VEGAS DE SANTANA DISTRITO CENTRO SUR fungen como propietarios de la parte restante del inmueble.

**DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA:** Atendiendo los lineamientos del Código Civil y particularmente las directrices jurisprudenciales trazadas desde tiempo atrás por la Honorable Corte Suprema de Justicia, se sabe que para el éxito de acciones como la instaurada, deben estar presentes los siguientes requisitos:

i) Que el asunto verse sobre una cosa legalmente prescriptible;

- ii) Que se trate de una cosa singular, que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma enunciada en la demanda.
- iii) Que, sobre dicho bien, quien pretenda adquirir su dominio por ese modo, haya ejercido y ejerza posesión material en forma pacífica, pública y continua durante un lapso igual o superior a diez (10) años.

Con relación al primer elemento de la acción de pertenencia, enunciados con anterioridad, obra al plenario, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40308458 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que corresponde al inmueble de mayor extensión pedido en pertenencia.

Da cuenta dicho documento, que se trata de un inmueble de propiedad privada, se encuentra en el comercio humano y no forma parte de los denominados bienes imprescriptibles, pues no se desprende de tales documentos prohibición alguna al respecto. Además, acredita que los demandados IGLESIA DE NAZARENO VEGAS DE SANTANA DISTRITO CENTRO SUR y LUIS CARLOS HERRERA, son los actuales propietarios del inmueble en litigio, quien fueron convocados como parte pasiva del litigio. Se cumple así el primer elemento.

Con relación al segundo elemento, el inmueble motivo de pertenencia se identificó a través de inspección judicial practicada dentro del proceso, así como a través del dictamen pericial que se incorporó como prueba al expediente, dentro del cual se comprobó la ubicación y alinderación del predio de mayor extensión y de la franja de terreno que por esta vía pretende adquirir el demandante. Valga destacar que la identidad del predio en pertenencia no fue remitida a duda por el demandado y LUIS CARLOS HERRERA, quien al contestar la demanda y absolver el interrogatorio de parte dentro del proceso, reconoció la posesión que ejerce el demandante sobre el predio de menor extensión motivo de usucapión. siendo éste un punto pacífico del litigio. Así pues, se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia.

En cuanto al tercer elemento, debemos recordar que 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”**.

Con base en lo anterior, 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.

Por esta razón se ha dicho, que la prueba idónea para acreditar la posesión, es la testimonial, porque son especialmente los testigos quienes pueden dar fe de su existencia, dado que son las personas que han visto y conocen en forma directa los actos posesorios que dejan entrever la intención de ejercerlos como dueño.

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

En punto al tema posesorio, fueron escuchados los testimonios de Olga LUCÍA ROMERO RUÍZ y FAIZULY QUIROGA VALBUENA, quienes de manera unánime dieron fe de la posesión que existió inicialmente en cabeza del señor JAIME POVEDA, de manera continua, ejerciendo actos de señor y dueño y que a partir de 2018, pasó a ser ejercida por su hijo, aquí demandante OSCAR EDUARDO POVEDA RINCÓN, quien a su vez ha venido ejerciendo la posesión del predio, habiendo efectuado mejoras y explotándolo económicamente.

Valorados los testimonios escuchados dentro de este proceso, a la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 177 del Código General del Proceso, se deduce sin dubitación, que el demandante ciertamente es poseedor del inmueble en litigio por tiempo superior a más de 10 años, anteriores a la presentación de la demanda, mediante la constante ejecución de actos de dominio tales como ejecución de obras, habitar el inmueble, arrendarlo y en general, comportándose como dueño y señor del bien sin reconocer dominio ajeno, tal como la revelan al unísono los testigos, quedando así estructurado el tercer elemento de la acción de que se trata.

A ello se suma que el demandado LUIS CARLOS HERRERA actual propietario del 59% del dominio del inmueble en mayor extensión, no se opuso a las pretensiones de la demanda, y por el contrario, reconoció la posesión del demandante, y especialmente, la de su antecesor JAIME EDUARDO POVEDA, padre del demandante.

Por tanto, es claro que los elementos axiológicos que integran la acción de pertenencia se encuentran acreditados en el presente asunto litigioso, por lo que es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, sin que haya lugar a imponer condena al pago de costas procesales, dado que no hubo oposición por parte de los demandados.

## DECISIÓN

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

## RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar que el demandante OSCAR EDUARDO VEGA RINCÓN, adquirió por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA, el dominio del inmueble, ubicado dentro del predio de mayor extensión, con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40308458 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, situado en la carrera 81 J No. 56-11 SUR MJ10 de esta ciudad, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: En distancia de 62.32 metros con mejoras Mj 11, Mj 12, Mj 435, Mj 437 y Mj18 que hacen parte del predio carrera 81J No. 56- 11 lote de mayor extensión. Sur: en distancia de 58.82 con predio identificado No. 56-73 Sur de la carrera 81J. Oriente: En distancia de 24.77 metros con la carrera 81J. Occidente: En 26.60 metros con mejora 144 que hace parte del predio carrera 81J No. 56- 11 lote de mayor extensión y una parte con mejora 22 predio identificado No. 56-73 Sur de la carrera 81J con área de terreno de 1.536.00 m<sup>2</sup>, área construida de bodega 1.467.25 m<sup>2</sup> y área construida de vivienda 68.75 m<sup>2</sup>. Los linderos actuales del predio de mayor extensión se encuentran contenidos en el dictamen pericial que obra en PDF40 y que hace parte integra de esta sentencia.

**SEGUNDO:** Ordenar la inscripción del presente fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40308458 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la apertura de nuevo folio de matrícula inmobiliaria que corresponda al predio de menor extensión relacionado en el numeral anterior.

**TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la inscripción de la demanda ordenada dentro del presente asunto.

**CUARTO.** Sin costas por cuanto no hubo oposición a las pretensiones de la demanda.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

Juez