

**RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO CUARENTA Y UNO (41) CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D. C. ocho de febrero de dos mil veintitrés

REF: RAD: Pertenencia No. 110013103041201900488-00

Demandante: **NOEL CÓRDOBA RENTERÍA**

Demandados: **HERNÁN OSORIO GALLEGO 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 NOÉL CÓRDOBA RENTERÍA, a través de apoderado, demandó por los trámites del proceso declarativo de PERTENENCIA al señor HERNÁN OSORIO GALLEGO y a PERSONAS INDETERMINADAS, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acceda a las siguientes

**PRETENSIONES**

Se declare respecto del bien No. 1, que el demandante NOÉL CÓRDOBA RENTERÍA adquirió el bien inmueble ubicado en la Calle 58 C SUR # 80 J-23 de Bogotá. D.C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40077296, cuyos linderos constan en la escritura 1324 de 1996 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, por medio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Se declare respecto del bien No. 2, que el demandante NOÉL CÓRDOBA RENTERÍA adquirió el bien inmueble ubicado en la Calle 58 C SUR # 80 J-17 de Bogotá. D.C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40077297, cuyos linderos constan en la escritura 1324 de 1996 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, por medio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Se condene en costas a la parte demandada.

## **HECHOS**

Para fundamentar las pretensiones, narra el libelo que los predios 1 y 2 son contiguos e integrados físicamente y constituyen una sola unidad residencial; que según los certificados de tradición de los inmuebles, aparece como último propietario el pastor evangélico, señor HERNAN OSORIO GALLEGO, fundador y representante legal de la Asociación Nazarena de Vivienda (ASONAVI) y de la Iglesia del Nazareno; que ASONAVI fue objeto de investigación de entidades de control por irregularidades denunciadas por la comunidad de feligreses que invirtieron en los proyectos de vivienda, resultando responsable el señor OSORIO GALLEGO, por lo que desde 1997 se desconoce el paradero del mencionado pastor evangélico; dentro de los proyectos inmobiliarios de la citada asociación, se encontraban los lotes objeto de la presente acción, para destinarse a la construcción de sitios de culto; que en el año 2002, la señora RUTH ARCE, coordinadora de la IGLESIA DEL NAZARENO entregó los dos inmuebles al pastor evangélico aquí demandante, señor NOÉL CORDOBA RENTERÍA, quien desde entonces ha actuado como señor y dueño de los mismos, llevando a cabo las ceremonias religiosas de la congregación y usándolos como habitación propia y de su familia, ejerciendo derechos de uso, goce y disposición, así como las obligaciones que generan los inmuebles, de manera pacífica e ininterrumpida durante 17 años, sin reconocer dominio ajeno; que el demandante se acoge al término de prescripción desde el 28 de diciembre de 2002, cuando comenzó a regir la Ley 791 de 2002; que desde ese año, el demandante ha venido ejerciendo actos de señor y dueño de los citados predios como el pago de los servicios de luz y agua; instalación y pago de telefonía, internet y televisión, pago de impuesto predial desde el año 2002 hasta la fecha; mejoras como construcción del segundo piso y readecuación del primero y segundo piso, para las labores de la iglesia; la explotación económica del bien, mediante contratos de arrendamiento y estacionamiento de vehículos.

## **TRÁMITE PROCESAL**

Por reunir la demanda las exigencias legales, fue admitida el 26 de agosto de 2019 y 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 HERNAN OSORIO GALLEGO y las personas indeterminadas, fueron emplazadas y representados por curador ad-litem, quien se notificó personalmente del auto admisorio y contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, sin presentar excepciones de mérito.

Trabada así la relación jurídica procesal, se procedió a la evacuación de la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P.

-Interrogatorio al demandante NOEL CORDOBA RENTERIA: Afirmó que Ingresó al inmueble objeto del proceso, porque la señora RUTH ARCE era una pastora encargada, quien tenía las llaves del inmueble se las entregó; que ingresó en calidad de pastor de la iglesia; que al principio estaba el predio muy abandonado; que le preguntó a la señora ARCE que ayuda había, pero ella le dijo que ninguna; así que en el mes de agosto de 2002 decidió vivir ahí con su familia; que ahí comenzó a tomar la decisión de tomar posesión del bien y adecuarlo porque estaba muy mal. Se entraba el agua y se devolvían las aguas negras. Era terrible; que siempre ha ejercido como pastor en el bien; que él si rinde cuentas de la entrada y salida de dineros de la iglesia, pero es muy poco dinero pues la asistencia no es la mejor y viene gente de estrato bajo; que es completamente autónomo en las decisiones que toma en ese lugar. No le pide autorización a nadie respecto del inmueble; que antes de las mejoras efectuadas por él, el frente del inmueble estaba enmontado; no tenía las puertas buenas; no existía la tapa de aguas negras, así que cuando llovía se inundaba; había problemas de humedad; en el primer piso no había baño; y todo el primer piso estaba en tierra, por lo que era muy insalubre; en el segundo piso había una habitación con un baño y parte de una cocina y lo demás estaba desentejado; no había desagüe normal de aguas negras; el inmueble está destinado en el segundo piso para vivir con su esposa e hijos y en el primer piso funciona la iglesia; también arrienda parqueaderos a algunos vecinos; que los ingresos que recibe por diezmos y parqueaderos son destinados para el sostenimiento de su familia; que la comunidad lo reconoce como el único dueño del bien porque es quien está encargado de todo lo del mismo; que ingresó en mayo de 2002 y en agosto de ese año decidió ser poseedor; que nunca ha pagado arriendo en ese inmueble; que como mejoras, mandó a hacer la caja de aguas negras; la instalación del gas; le cambio luces a led; le puso baldosa a todo el primer piso, hizo el baño; construyó el púlpito y le hizo un bautisterio; pintó todo el inmueble; cambio todas las tejas porque eran de asbesto, por otras de zinc, mandó a construir 4 habitaciones para sus hijos y una para la escuela dominical, cambio los muebles de la cocina; subió el techo, le puso canal para el agua; destapó la tuberías etc; que él es quien paga los impuestos desde 2002; que sí conoció al propietario del inmueble como en el 2001, porque también era pastor; que nunca le reclamó por el inmueble porque se fue y no sabe nada de su paradero; que él no recibe ninguna remuneración por parte de la Iglesia por su labor, por lo cual tiene otra actividad económica arreglando computadores; que nadie le ha reclamado tener mejor derecho sobre el inmueble; que las mejoras las cubrió con la ayuda que le dan sus hijos, que ya son grandes; su esposa que también trabaja y porque él tiene un apartamento arrendado en otro sitio; que la Iglesia del Nazareno si tiene personería jurídica; que las cuentas que rinde a la

Iglesia, es solo por lo que dan los feligreses, pero respecto del inmueble nunca ha rendido cuentas a nadie.

Se practicó inspección judicial a los inmuebles solicitados en pertenencia, con intervención de perito, quien verificó linderos y demás características de los inmuebles objeto de la acción.

Posteriormente se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., audiencia en que se recepcionaron los testimonios solicitados así:

- **RUTH ARCE:** Aseveró que el demandante NOEL CÓRDOBA RENTERÍA ingresó a los inmuebles por solicitud suya, porque en esa época ella era la superintendente o directora de la Iglesia del Nazareno, del sur de la ciudad, para agosto de 2002; que esa propiedad no es de la iglesia, sino de HERNAN OSORIO, pero él lo había asignado en su momento como espacio de culto religioso. Allí estuvo un pastor ejerciendo hasta el 2002, cuando le hizo entrega del lugar a ella como superintendente, así que ella lo entregó al pastor CORDOBA; que ella lo reconoce solo a él como dueño del inmueble porque ha tenido que pagar impuestos, servicios, cuidar el predio de ladrones etc, entonces a él se le reconoce como propietario del lugar; cuando se le entregó estaba en obra negra, no tenía pisos, tenía goteras, arriba tenía solo una alcoba y un baño. Por eso él se vio en la necesidad de arreglar el inmueble, porque además necesitaba adecuar el sitio para la iglesia y para habitación de su familia; que esos gastos los ha sufragado el pastor NOEL de sus recursos, pues no ha tenido aportes para eso; que el primer piso está destinado al culto y reuniones de la iglesia; que el segundo piso es para clases de niños y para vivienda de su familia; que no sabe de nadie que le haya reclamado al señor CÓRDOBA tener igual o mejor derecho sobre el inmueble; que sabe que el pastor es quien responde por el pago de impuestos del inmueble; que no sabe del paradero del pastor HERNAN GALLEGO. No sabe de él; que su relación con el pastor RENTERÍA es de colegas pues ella es pastora en San Mateo; que luego de entregar el inmueble al pastor RENTERÍA, nunca le pidió cuentas de este y siempre él fue autónomo con el lugar; que él no está obligado a rendirle cuentas; que la iglesia nunca le colaboró económicamente con los arreglos, aunque ella hizo la solicitud, pero le fue negada; que reconoce la posesión exclusiva de los inmuebles señalados en la demanda, en cabeza del pastor RENTERÍA; que la posesión ha sido siempre pacífica y pública hacia la comunidad; que actualmente, lo que se recibe por diezmos de la iglesia, es para el sostenimiento del pastor y para mantener el lugar, pero para pagar impuestos y servicios, sabe que al pastor le ha tocado muy duro; que con anterioridad al año 2002, los impuestos de ese lugar, lo asumía HERNAN OSORIO. No la iglesia; que de las otras propiedades se encarga la iglesia; que ella no sabe de dónde saca el dinero el pastor RENTERÍA, pero sabe que le toca difícil.

- **JAIME MARTÍNEZ FIERRO:** Aseguró que conoce al señor NOEL desde el año 93 o 94 porque él era el pastor en ese lugar y por motivos de salud tuvo que retirarse, así que la hermana RUTH ARCE le entregó el inmueble como pastor de la iglesia; que reconoce como dueño del inmueble al señor CORDOBA porque él es quien ha hecho las mejoras en la edificación allí; que la iglesia El Nazareno no le ha requerido la entrega del inmueble, alegando mejor derecho; que él no le rinde cuentas a nadie; que en el evento en que el señor NOEL deje de ser pastor, no debe restituir a nadie el inmueble; que sabe que destina el inmueble para la iglesia de la comunidad y para su vivienda; que no tiene conocimiento si el pastor ha arrendado total o parcialmente el inmueble alguna vez; que si conoció al señor HERNAN OSORIO GALLEGO, dueño del inmueble, pero no conoce cuál es su paradero: que sabe que el pastor NOEL tiene otra actividad para percibir ingresos pero no sabe en qué; que desconoce de dónde sale el dinero para la manutención del inmueble; que la comunidad reconoce al pastor CORDOBA como dueño del inmueble, mas no a la Iglesia del Nazareno; que ha visto que el pastor CORDOBA ha poseído el inmueble desde el año 2002, ha sido pacífica e ininterrumpida; que no sabe de nadie que le haya disputado la posesión; que sabe que el pastor CORDOBA tiene otro inmueble que queda cerca y lo tiene arrendado.

- **VIVIANA CARDONA SÁNCHEZ:** Informó que vivió del 2004 al 2015 en un apartamento que pertenece al pastor CORDOBA; que lo reconoce a él como propietario de los inmuebles donde funciona la iglesia; que sabe que anteriormente él no tenía pisos, no había baño arriba, no estaban los cuartos adecuados, no tenía pintura etc.; que el pastor no rinde cuentas a la iglesia de las mejoras, porque eso es personal de él; que el pastor tiene otros ingresos haciendo mantenimiento a computadores; que el pastor es quien paga los impuestos del inmueble; que la comunidad de feligreses fija es como de 5 personas y 8 esporádicas; que los aportes de ellos son ocasionales, cuando pueden; que los inmuebles son destinados para la iglesia; que ha arrendado para parqueadero y los ingresos los recibe el pastor directamente.

- **ADRIANA CORDOBA RENTERÍA:** Anuncia que es hermana del demandante; que el pastor ingresó como dueño del inmueble; que lo reconoce a él como tal y no a la iglesia; que ella vive más o menos desde 2015 en un apartamento cerca que le arrendó el pastor; que no conoció al señor OSORIO GALLEGO; que sabe que él le ha hecho varias mejoras al inmueble; que nadie le ha impedido hacer esas mejoras; que ella hace parte de la iglesia; que él no tiene que pedir permiso a la iglesia para hacer esas mejoras; que el señor NOEL sufragó esos gastos con ingresos propios, como arrendamientos; que sabe que también se dedica al mantenimiento de computadores y alquila el parqueadero; que la comunidad reconoce a NOEL CORDOBA como propietario del inmueble; que él vive ahí con su familia y lo destina también para la

iglesia; que en el evento en que dejara de ser pastor no está obligado a restituir el inmueble a la iglesia porque el inmueble es de él.

Precluido el termino probatorio se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegaciones finales, oportunidad aprovechada por el apoderado de la demandante par insistir en la prosperidad de sus pretensiones y por la representante ficto del extremo pasivo para oponerse a la misma.

## **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 infiere de la demanda que la acción promovida es la 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 de los bienes inmuebles relacionados 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”*.

Acerca 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.

### **ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA**

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, obran en el expediente los folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40077296 y 50S-40077297 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, correspondiente a los inmuebles ubicados en la Calle 58 C SUR No. 80 J-23 y Calle 58 C SUR No. 80 J-17 de Bogotá D.C. Se desprende de estos documentos que los inmuebles objeto de usucapión, son de propiedad privada, se encuentran en el comercio humano y no forman parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

Con relación al segundo elemento, obra en el proceso diligencia de inspección judicial y dictamen pericial, en la cual se identificaron los inmuebles pretendidos en pertenencia por ubicación y linderos. Así pues, se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad de los inmuebles pretendidos en pertenencia.

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.

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 a la demostración de este elemento, fueron recibidos los testimonios de RUTH ARCE, JAIME MARTÍNEZ FIERRO, VIVIANA CARDONA SÁNCHEZ y ADRIANA CÓRDOBA RENTERÍA, de cuya valoración conjunta a la luz de la sana crítica como lo determina el artículo 167 del Código General del Proceso, puede concluirse que el señor NOEL CÓRDOBA RENTERÍA, ejerce la posesión material de los bienes en litigio por tiempo superior a 10 años, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno; que dicha posesión la ejerce, por haberla adquirida en el año 2002, por cuanto le fue entregada para ejercer sus oficios de pastor; que es reconocido y respetado por la comunidad como dueño y señor de los inmuebles, sin que nadie le haya alegado o disputado mejor derecho.

En cuanto a la alegación de la curadora ad litem del extremo pasivo, vale precisar que la señora RUTH ARCE, persona que entregó la posesión en el 2002 al aquí demandante, afirmó que luego de entregar el inmueble al pastor RENTERÍA, nunca le pidió cuentas de este y siempre él fue autónomo con el lugar; que él no está obligado a rendirle cuentas; que reconoce la posesión exclusiva de los inmuebles señalados en la demanda en cabeza del pastor RENTERÍA, amen que a pesar de haberse emplazado a las personas indeterminadas, no solo con la inclusión en el registro de emplazados, sino también con la instalación de la valla, la iglesia del Nazareno no se hizo presente dentro del presente asunto a reclamar igual o mejor derecho que el predicado por el demandante,

Acorde con lo dicho y con lo probado, es claro que se encuentra demostrada la posesión del demandante sobre los inmuebles relacionados en la demanda, caso en el cual, cumplido el tercer elemento de la acción de pertenencia, es conclusión que los elementos estructurales de la acción incoada se encuentran reunidos a cabalidad, lo que permite acceder a las pretensiones de la demanda.

No habrá condena al pago de costas procesales por no haber oposición a la demanda.

### **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:** Declarar que la demandante NOÉL CÓRDOBA RENTERÍA, identificado con la C.C. No. 71.976.965 adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los siguientes bienes inmuebles:

Bien inmueble identificado como lote 1 ubicado en la calle 58 C SUR # 80 J-23 de Bogotá. D.C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40077296, con los siguientes linderos según constan en la escritura 1324 de 1996 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá: NORTE en extensión de once metros (11.00 mts) con la carrera 14; SUR en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12.60 mts) con el lote 2 de la misma manzana; ORIENTE en extensión de seis metros con veinte centímetros (6.20 mts) con zona de protección ambiental; OCCIDENTE en extensión de seis metros (6.0 mts) con parte del lote número 3 de la misma manzana. Área de lote de 70.80 mts<sup>2</sup> área de construcción 86.70 mts<sup>2</sup>

Bien inmueble identificado como lote 2 ubicado en la calle 58 C SUR # 80 J-17 de Bogotá. D.C., con matrícula inmobiliaria No. 50S-40077297, con los siguientes linderos según constan en la escritura 1324 de 1996 de la Notaría 54 del Círculo de Bogotá: NORTE en extensión de doce metros con sesenta centímetros (12.60 mts) con el lote número 1 de la misma manzana; SUR en extensión de 14 metros con sesenta centímetros (14.60 mts) con los lotes 9 y 11 de la misma manzana; ORIENTE en extensión de seis metros con veinte centímetros (6.20 mts) con zona de protección ambiental; OCCIDENTE en extensión de seis metros (6.0 mts) con parte del lote 3 de la misma manzana. Área de lote de 81.60 mts<sup>2</sup> área de construcción 178.92 mts<sup>2</sup>.

**SEGUNDO:** Ordenar la inscripción del presente fallo en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40077296 y 50S-40077297 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Oficiese.

**TERCERO:** Sin especial condena en costas

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**  
Juez