

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., Treinta de marzo de dos mil veintitrés

Proceso.	Pertenencia
Número.	11001-31-03-041- <b>2020-00357-00</b>
Demandante.	María del Carmen Moreno
Demandado.	Fernando Samudio Chaparro, Ana Isabel Poveda Rojas, Fabio Moreno Escobar y 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

**I. ANTECEDENTES**

**1.1. La pretensión**

La demandante, por conducto de apoderado judicial, solicitó se declare haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 774515 ubicado en la carrera 87 I No. 26-60 Sur de esta ciudad; y, como consecuencia de ello, se cancele *“el registro de propiedad de los aquí demandados (...) y se ordene la inscripción de la sentencia (...) en el certificado de tradición y libertad del correspondiente inmueble”*.

**1.2. Los hechos**

Entró en posesión del predio en el año 1984, tras la compra que hizo en común y proindiviso con su compañero permanente para ese momento -Miguel Cruz Sichaca-, al entonces titular -Fernando Samudio-, este último en calidad de urbanizador, cuyo valor canceló en 49 cuotas, a partir de junio de 1976 hasta

septiembre de 1979, quedando a paz y salvo, conforme se dio constancia en el certificado No. 314460 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El 18 de noviembre de 1991, el señor Sichaca le cedió los derechos y obligaciones que le correspondían sobre el hoy Lote 7 Manzana 54 -hoy manzana 63- *“para que le fuera escriturado dicho bien inmueble”*, esto es, tanto los derechos de propiedad y posesión, por ser la única que ha ejercido esta última calidad.

La posesión se ha llevado a cabo de forma pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, así como de buena fe, con actos de señor y dueño, tales como el desarrollo e implantación de obras, construcciones, mejoras y remodelaciones, como arreglos de fachada, tuberías, pintura, entre otras; de igual modo, con el pago de servicios públicos desde el año 1984, del impuesto predial y valorización desde esa fecha; cuestiones que han llevado a que sea considerada como propietaria por la comunidad en general, tal como se desprende de las declaraciones extrajudiciales recogidas y allegadas como prueba, de la misma forma, por entidades públicas como Catastro, Secretaría de Hacienda o el Instituto de Desarrollo Urbano, así como por las empresas de servicios públicos domiciliarios, y que la hacen merecedora de la declaratoria que se exige mediante el presente proceso, máxime que el predio no se encuentra en zona de amenaza de inundación, o por remoción en masa, o afectado por corredor ecológico.

### **1.3. Trámite procesal**

Por auto de 20 de noviembre de 2020 se admitió a trámite la demanda. Se acreditó la inscripción de la demanda e instalación de la valla. La parte demandada fue representada en su totalidad por curador *ad litem*, quien compareció al proceso contestó la demanda y no propuso enervantes de mérito.

En audiencia de que trata el artículo 372 del Código General, se decretaron y practicaron pruebas. Al tiempo, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial sobre el bien raíz aquí pretendido.

Posteriormente se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., en donde se recepcionó interrogatorio al perito y precluido el término probatorio, se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegatos de conclusión, oportunidad aprovechada por ambos extremos procesales.

## II. CONSIDERACIONES

### 2.1. Presupuestos Procesales

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales de validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

### 2.2. Legitimación en la causa

Atendiendo la finalidad de la pretensión, vale decir, la declaración de dominio de un determinado bien por haberlo adquirido mediante prescripción adquisitiva ya sea ordinaria o extraordinaria, la legitimación en la causa por activa la tiene, según lo señala el artículo 375 del Código General del Proceso quien pretenda haber adquirido el bien por prescripción, supuesto axiológico que deberá ser demostrado dentro del proceso. A su turno, la legitimación por pasiva la ostenta las personas titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

Para verificar el cumplimiento de este supuesto axiológico, se evidencia el encausamiento de la acción por María del Carmen Moreno, quien afirma haber adquirido el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, tras haber poseído el inmueble por un tiempo mayor a aquel que exige la ley, evocación desde la cual yace la legitimación por activa.

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, al revisar el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 774515<sup>1</sup> se evidencia que, como propietarios, figuran los señores Fabio Moreno Escobar, Ana Isabel Poveda Rojas y Fernando Samudio Chaparro, a quienes les fue otorgado permiso para desarrollar actividad de enajenación de lotes, cuestión a la que, precisamente, obedeció la apertura del folio, como se desprende de su primera anotación, lo que, de paso, permite predicar que son los llamados a resistir las pretensiones del libelo.

### 2.3. De la prescripción adquisitiva

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”*.

---

<sup>1</sup> PDF 30, folios 3 a 5.

Acerca de los bienes disponibles por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala como adquiribles 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.

Respecto a los 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, la demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por tanto, no es necesario acreditar justo título alguno, como sí se exige para la otra modalidad acabada de citar.

#### **2.4. Elementos de la acción de pertenencia**

Según reiterados pronunciamientos hechos por la Corte Suprema de Justicia, la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia, requiere de la necesaria presencia -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, obra en el plenario folio de matrícula inmobiliaria 50S – 774515 correspondiente al inmueble ubicado en la carrera 87 I No. 26-60 Sur de Bogotá, el cual refleja ser de propiedad privada, estar en el comercio, y no formar parte de los denominados bienes imprescriptibles, ello, en acopio a lo certificado por la Secretaría Distrital de Planeación, donde, frente al uso del predio, refiere tratarse de *“zona residencial con actividad económica en la vivienda”*, cuestión que bajo ese énfasis, deja ver que es susceptible de usucapión, cumpliéndose así, el primer elemento.

Respecto al segundo de los citados, consta en el proceso diligencia de inspección judicial y dictamen pericial, en la cual se identificó el inmueble pretendido en

pertenencia, que corresponde, se reitera, al ubicado en la carrera 87 I No. 26-60 Sur de esta vecindad. Así pues, dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia con el identificado en la inspección judicial y dictamen, se cumple con este requisito.

En cuanto al tercer elemento, atinente a la posesión, sea menester recordar que, conforme al artículo 762 del Código Civil, esta se define como “*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*”.

En ese sentido, la existencia de la posesión se infiere de los actos ejercidos por el poseedor sobre el bien, del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio los cuales permitirían concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Se resalta, 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, los cuales deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien a 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.

María del Carmen Moreno, adujo que si bien el predio lo adquirió tras compra que hiciera a Fernando Samudio Chaparro, en común y proindiviso con quien en ese entonces era su compañero permanente -Miguel Cruz Sichaca-, fue ella la que lo canceló totalmente en 49 cuotas, como se dio constancia en algunos “*comprobantes de ingreso*” que conservó, y según los cuales se pagaban por el señor Jorge Eliécer Pita Fonseca, quien era el “*recaudador de dicho dinero para el pago del bien*”, momento desde el cual, conforme aseveró, empezó a ejercer actos propios reputándose como dueña. En este sentido, se arrimaron a autos sendos recibos que dan cuenta de la situación descrita, esto es, donde se informa de los instalamentos sufragados para la compra del lote No. 7 manzana 54 en la Urbanización Patio Bonito, por periodos comprendidos entre julio de 1976 a septiembre de 1979<sup>2</sup>; así mismo, se aportó “*certificado de paz y salvo*” expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, “*por concepto del impuesto sobre las ventas renta y complementarios*”<sup>3</sup>, el cual, de acuerdo a lo relatado por la demandante, correspondió a la adquisición del predio objeto de pertenencia.

---

<sup>2</sup> PDF 05, folios 2 a 8.

<sup>3</sup> PDF 05, folio 2.

Así también, se señaló que, en el año 1991, el señor Cruz Sichaca le cedió “*todos los derechos y obligaciones*” que le pudieran corresponder “*con el Lote No. 7 de la Manzana No. 54 de la Urbanización Patio Bonito*”, cuestión en efecto plasmada en el documento contentivo de dicho acto, suscrito, según ahí se dio cuenta, tanto por la demandante como por la persona en cita, en “*las oficinas de la urbanización*”, donde el cedente otorgó “*autorización plena y suficiente a la sociedad urbanizadora para que elabore la escritura pública en favor de la hoy cesionaria*”<sup>4</sup>.

Por razón a lo anterior, debe entrarse a determinar si para el lapso indicado, la accionante efectuó actos de señor y dueño sobre el mentado bien, para fines de determinar si se demostró, conforme a la carga que le corresponde, al tenor del artículo 167 del C.G. del P., la calidad de poseedora que dijo ostentar sobre el predio.

Para ello, se ahondará en el recaudo probatorio así:

Interrogatorio a María del Carmen Moreno<sup>5</sup>:

Ingresó hace cuarenta (40) años al inmueble, por virtud de la venta que le hicieron sus padrinos, señores Octavio Cabrera y Marina -de quien no recuerda su apellido-, operación que hizo en compañía del señor Miguel Cruz, con quien vivía en ese entonces, persona que, sin embargo, le hizo traspaso en el año 1991 para que quedara sola en el predio, el que, cuando fue adquirido, solo se constituía del lote, mientras que en la actualidad se erige sobre el mismo una casa de dos pisos, que construyó a partir de medios propios, y con la ayuda que le brindó su familia, sin que en momento alguno, terceros ajenos, ya fuere personas naturales o jurídicas, le reclamaren por las construcciones allí instaladas, de modo que en estos momentos habita en el predio junto con sus hijas; que, cuando el citado señor Cruz abandonó el inmueble, se había levantado un pequeño apartamento con unas tejas, y que, después de ese suceso, le mandó instalar el piso, el baño, y otro apartamento al frente, igual situación ocurrió en el piso superior; que, por otro lado, los medios para las mejoras, fueron devengados por su labor como niñera la que desempeñaba para unos tíos que tuvieron ocho hijos; que, en general, la comunidad y los vecinos la reconocen como dueña; que, así también, fue la persona que mandó instalar los servicios públicos con que cuenta la casa, y por la misma vía, es la persona que, desde que inició la construcción, es la que ha pagado los impuestos; que, cuando recibió el lote, este solo contaba con unas paredes, sin embargo, su madrina le manifestó entregarle el lote, pero que reitera, canceló o pagó a su padrino.

---

<sup>4</sup> PDF 05, folio 10.

<sup>5</sup> PDF 56, Audiencia Inicial momento 1:46

### Testimonio de Clara Ivonne Cruz Moreno<sup>6</sup>

Refirió residir en la carrera 87 I No. 26-60 Sur de esta ciudad; que, la demandante es su progenitora; que tiene conocimiento del ingreso de ésta al inmueble por lo que la misma le ha contado, cuestión igualmente predicable de la forma en que se inició a construir la casa allí erigida; que, por otro lado, luego de que el señor Miguel Cruz se fuera del predio, la demandante ha venido haciéndole las mejoras correspondientes, tales como el segundo piso, y las habitaciones, pues su propósito era poder arrendar para solventar sus deudas y necesidades; que, frente a este último particular, primeramente arrendó el primer piso del inmueble a terceros, luego de eso a la ahora declarante, razón por lo cual cancela cánones de arrendamiento a su señora madre, persona a quien reconoce como dueña del predio, conclusión a la que ha arribado, no solo por virtud de lo que le han relatado, sino también por lo que presencié desde que era una niña; que, por su parte, no conoce a ninguna persona que le haya ido a reclamar a la señora Carmen, tener mejor derecho sobre el predio, de igual modo, le consta que es la demandante quien paga los impuestos de la casa, de lo que tiene conocimiento, en tanto que, inicialmente, los recibos para el efecto les eran remitidos de manera física, y luego por vía digital -internet-; y que siempre ha habitado en el inmueble.

### Testimonio de Cecilia Esquivel<sup>7</sup>

Manifestó ser amiga de la accionante, conocerla hace treinta (30) años, por razón de su cercanía, pues también vive en Patio Bonito; que cuando llegó al barrio la señora Carmen ya habitaba en el predio, momento en el cual éste solo constaba de un piso, cuando era lo que se denominaba como casa-lote; que le consta que ella trabajaba y con lo que devengaba pudo costear las construcciones ahí instaladas; que no tiene conocimiento de que le hayan elevado reclamaciones respecto a eventuales derechos sobre el predio; que, por el contrario, reconoce a la demandante como dueña, porque fue a quien siempre vio trabajando y arreglando la casa, sin que haya tenido que pedir permiso a nadie con ese propósito, que sabe que la demandante tiene arrendado parte del inmueble a las hijas, quienes le cancelan lo correspondiente por ese concepto; que si bien la señora Carmen tiene cinco hijos, solo Clara y Diana residen allí; que le consta que ésta paga los impuestos y los servicios públicos de la casa, pues así se lo ha manifestado, amén que suele visitar la casa, de ahí que le consten esas circunstancias.

Ahora bien, a la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria se halla contenida en el artículo 176 del Código General, se deduce sin dubitación, la

---

<sup>6</sup> PDF 55, Audiencia Inicial momento 21:55.

<sup>7</sup> PDF 55, Audiencia Inicial momento 31:50.

posesión en cabeza de María del Carmen Moreno, pues si bien, al hacer mención a la forma en que entró al predio, adujo en un primer momento, al instaurar la acción, que lo fue por compra efectuada al señor Fernando Samudio Chaparro, para luego, en su declaración de parte, aducir que lo fue, por la misma vía, pero tras enajenación que le hicieron sus padrinos, señores Octavio Cabrera y Marina, esta última, de quien se reitera, no recuerda su apellido; lo cierto es que, ya fuere en uno u otro evento, logra advertirse que por un tiempo bastante superior al que exige la ley -diez años-, la accionante ha llevado a cabo actos de dominio sobre el inmueble, traducidos en el levantamiento de una casa de dos plantas.

Es más, si bien reconoce que, inicialmente, recibió el lote conjuntamente con el señor Miguel Cruz, quien era su pareja sentimental en ese entonces, de igual modo, refirió que en el año 1991, éste le cedió todos los derechos que pudiera ostentar sobre el inmueble, momento desde el cual, no solo terminó el primer piso, sino que también erigió un segundo, aspecto este, corroborado con el documento que suscribieron tanto la accionante como el citado señor Cruz, según el cual, indicó el último, cede y traspasa *“todos los derechos y obligaciones que [le] corresponden con el Lote No. 7 de la Manzana No. 54 de la Urbanización Patio Bonito a la señora María del Carmen Moreno (...) cuyos linderos y demás especificaciones conforme al plano urbanístico aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Como consecuencia de la cesión el cedente otorga autorización plena y suficiente a la sociedad Urbanizadora para que elabore escritura pública en favor de la hoy cesionaria”*, documento rubricado con diligencia de reconocimiento ante notario, y, como se dio cuenta *“en las oficinas de la urbanización”*<sup>8</sup>, sin que exista duda que se trata del predio objeto del proceso, pues, como se informó en el certificado de libertad y tradición, en el acápite de *“cabida y linderos”*, se indica que se trata del *“Lote # 7 de la Manzana 63, antes 54”*<sup>9</sup>.

En acopio de lo anterior, y de cara a los mencionados actos posesorios, el acervo probatorio es uniforme al reflejar que, desde que la demandante ingresó al inmueble, lo que según refirió, tuvo lugar hace cuarenta años, cuando el lote solo contaba con unas escasas paredes, se inició como tal la edificación de la casa finalmente erigida, y que, a partir del año 1991, esa gestión se hizo únicamente a instancia suya, culminando la construcción del primer piso, haciendo lo propio con la segunda planta que lo compone, así también ordenando la instalación de servicios públicos, todo ello con recursos dinerarios que obtuvo de su trabajo, y, como la misma aseveró, con ayuda de su familia; de igual modo, por virtud del arriendo que ha venido efectuando del primer piso a una de sus hijas, el cual, como se corroboró por el perito en la diligencia de inspección judicial, es independiente, lo que permite dar fe de su destinación, amén que, desde que entró en ocupación del predio, lo ha hecho con

---

<sup>8</sup> PDF 05, folio 10.

<sup>9</sup> PDF 30, folio 3.

ánimo de señora y dueña, aspecto traducido en los actos desplegados que se han descrito.

Lo anterior también se halla evidenciado con la prueba documental allegada, pues la misma permite ver que era la demandante quien realizaba el pago de impuestos y servicios públicos<sup>10</sup>; aunado a que, soportados en la inspección judicial y con el dictamen pericial realizado sobre el inmueble, se puede establecer su identidad plena, correspondiente a la dirección acotada en el certificado catastral y folio de matrícula inmobiliaria donde se pudo visualizar su existencia por área y descripción.

Ahora, frente al particular de la individualización e identificación del referido predio, valga recabar en que, como se señaló en el libelo, y como consta en el certificado de libertad y tradición, éste se circunscribe a aquel con folio de matrícula 50S-77415, y se ubica en la carrera 87 I No. 26-60 Sur de esta ciudad, cuestiones todas constatadas en el dictamen pericial practicado, donde el perito dio cuenta precisa de que, en efecto, la dirección y el folio citados corresponden al bien raíz objeto de usucapión, y que, en acopio de ello, se encuentra alinderado, por el norte, en extensión de 12 mts con el predio de nomenclatura oficial 26-52/48 de la carrera 87 I Lote No. 008 de la Manzana Catastral 004554063; por el sur, en extensión de 12 mts con el predio de nomenclatura 26-68/66 de la Carrera 87 I Lote No. 006 de la misma manzana catastral; por el oriente, en extensión de 6 mts con el predio de nomenclatura oficial 26-63/59 de la Carrera 87 H Lote No. 022 de la manzana catastral en cita, y, por el occidente, en extensión de 6 mts con la carrera 87 I; los que también coinciden con aquello reclamado en la demanda; situación que, entonces, permite predicar no solo que se trata del inmueble allí pretendido, sino que, de igual modo, se halla debidamente individualizado.

Así las cosas, estructurados los tres elementos axiológicos de la acción de pertenencia, se evidencian concatenados el *animus* y el *corpus* detentados por la parte demandante sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-774415, lo cual, aparejado a que no se advirtió ningún hecho demeritorio de cara a los postulados de la acción reclamada, perceptible es acceder al *petitum* consignado en la demanda, erigido, debe puntualizarse, sobre esa declaratoria, lo anterior, sin lugar a condena en costas.

Sin embargo, no ocurre lo mismo con la pretensión segunda, dirigida a cancelar “*el registro de propiedad de los aquí demandados*”, ya que no es asunto que corresponda dilucidar en la acción intentada, en tanto que, no sobra recordar, es su fin que, por parte de la judicatura, se declare ese derecho adquirido vía la posesión ejercida, más no examinar los títulos o registros de propiedad de los accionados, o

---

<sup>10</sup> PDF 05, folios 19 a 29.

antiguos titulares del dominio.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

#### RESUELVE

**PRIMERO.** DECLARAR que MARÍA DEL CARMEN MORENO, identificada con cédula de ciudadanía 41.576.802, adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la carrera 87 I No. 26-60 Sur de esta ciudad, e identificado con el folio de matrícula No. 50S – 774515, el que se encuentra alinderado –de forma actualizada-, de la siguiente manera: Por el norte, en extensión de 12 mts con el predio de nomenclatura oficial 26-52/48 de la carrera 87 I Lote No. 008 de la Manzana Catastral 004554063; por el sur, en extensión de 12 mts con el predio de nomenclatura 26-68/66 de la Carrera 87 I Lote No. 006 de la misma manzana catastral; por el oriente, en extensión de 6 mts con el predio de nomenclatura oficial 26-63/59 de la Carrera 87 H Lote No. 022 de la manzana catastral en cita, y, por el occidente, en extensión de 6 mts con la carrera 87 I, con un área de terreno de 72 metros cuadrados, y área de construcción de 144,84 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Negar la pretensión segunda de la demanda, acorde a lo indicado en la parte motiva de este fallo.

**TERCERO.** ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 774515. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de esta ciudad.

**CUARTO.** CANCELAR la inscripción de la demanda.

**QUINTO.** Sin codena en costas.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**Juez**