

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



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., trece de febrero de dos mil veinticuatro

Proceso.                   Pertenenencia  
Número.                   11001-31-03-041-**2021-00271-00**  
Demandante.           Lyda Marisol Díaz Ramos y William Alfonso Bolívar  
                                  Dioselina Peñaloza Vda Carrillo y personas  
                                  indeterminadas.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Se procede a emitir la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes;

**I. ANTECEDENTES**

**1.1. La pretensión**

Los demandantes, por conducto de apoderado judicial, solicitaron declarar haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C - 1167907 ubicado en la calle 1 Bis B 1<sup>a</sup> – 27 de esta ciudad.

**1.2. Los hechos**

**1.2.1.** Con Dioselina acordaron la compra del inmueble de los cuales pagaron \$2'000.000,00 y el saldo con la firma de la escritura, pero Dioselina no volvió a aparecer, pues la última vez que se vieron fue el 5 de enero de 1995 cuando les hizo entrega del predio.

**1.2.2.** Desde el año 1995 tomaron posesión del inmueble lapso desde el cual han venido haciendo mejoras, dado que al momento de la compra solo tenía 2 habitaciones y un baño, consistentes en la construcción del primer piso constante de 2 habitaciones, sala comedor y baño totalmente terminado; 2 apartamentos en el 2º piso cada uno constante de 2 habitaciones baño y sala comedor; y 3º piso otro apartamento con una habitación grande cocina y baño todos comparente patio. A finales del año 2003 construyeron el apartamento del costado occidental en 3 pisos el primero con sala comedor, cocina y baño; el segundo con una habitación grande y el tercero con zona de lavandería y un baño.

**1.2.3.** Los apartamentos los tienen en arriendo por los cuales cada inquilino paga canon de arrendamiento.

**1.2.4.** Pagan los servicios públicos, impuestos prediales, además, ejercer una posesión estable, tranquila y sin ninguna interrupción desde el año 1995.

### **1.3. Trámite procesal**

Por auto de 28 de julio de 2021 se admitió a trámite la demanda de la cual se notificó la demandada y personas indeterminadas por conducto de curador *ad litem* quien contestó sin proponer excepciones<sup>1</sup>.

Se acreditó la inscripción de la demanda e instalación de la valla<sup>2</sup>.

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

En audiencia de instrucción y juzgamiento se recepcionaron testimonios, se interrogó al perito y se escucharon las alegaciones finales.

## **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

---

<sup>11</sup> PDF80

<sup>2</sup> PDF 22 y 40

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 Lyda Marisol Díaz Ramos y William Alfonso Bolívar Fino quienes afirman haber adquirido el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, 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 50C - 1167907<sup>3</sup> se evidencia su apertura con el registro de la venta efectuada por Esther Ramírez y Salomón Ramírez a Dioselina Peñaloza Viuda de Carrillo mediante escritura pública 4889 de 27 de noviembre de 1965 autorizada en la Notaría 10 de Bogotá. Así mismo, con referencia al certificado especial<sup>4</sup>, el registrador de instrumentos públicos zona centro certificó *que la titularidad de derechos reales recae en Dioselina Peñaloza Viuda de Carrillo*, por tanto, la legitimación por pasiva se encuentra en cabeza de la aquí citada a juicio propietaria del inmueble pretendido usucapir.

## **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>3</sup> Informativo 40  
<sup>4</sup> Informativo 01 Pág.9

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, los demandantes invocan la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por tanto, no es necesario acreditar justo título alguno, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

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

Según reiterados pronunciamientos hechos por la Corte Suprema de Justicia para la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia, 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, obra en el plenario folio de matrícula Inmobiliaria 50C - 1167907 correspondiente al inmueble ubicado en la calle 1 Bis B 1ª - 27 Barrio San Cristóbal de esta ciudad el cual refleja ser de propiedad privada, estar en el comercio humano dada la multiplicidad de anotaciones sobre venta de derechos y acciones herenciales y no formar parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

Respecto al segundo de los citados, obra en el proceso diligencia de inspección judicial y dictamen pericial, en la cual se identificó el inmueble pretendido en pertenencia que corresponde al ubicado en la calle 1 Bis B 1ª -27 Barrio San Cristóbal de esta ciudad. 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.

Sin embargo, vale acotar que en la demanda se hizo precisión de los linderos del inmueble así:

NORTE: En extensión de **8.00** metros con calle 1 Bis B

SUR: En extensión de **8,50** metros con callejón

ORIENTE: En extensión de 35,70 metros con calle 1 Bis B No. 1 A – 21

OCCIDENTE: En extensión de 35,70 metros con calle 1 Bis N Bo. 1. A – 35

ÁREA DE TERRENO: **274** metros

No obstante; en el dictamen que rindió el perito designado por el despacho, refirió que los linderos actuales del inmueble 50C - 1167907 corresponde a los siguientes:

NORTE: En extensión de **7.90** metros con calle 1 Bis B

SUR: En extensión de **7.50** metros con la calle 1 Bis

ORIENTE: En extensión de 35.70 metros con el predio 1 A – 21 de la calle 1 Bis B lote 16 de la manzana catastral 003210029

OCCIDENTE: En extensión de 35.70 metros con el predio de nomenclatura oficial 1 A – 35 de la calle 1 Bis B Lote No. 014 de la manzana catastral 003210029

ÁREA DE LOTE: **274.80** metros cuadrados

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 293.23 metros cuadrados

En el interrogatorio que en audiencia se le realizó al perito, se indagó por la inexactitud de los linderos norte y sur como del área del predio quien precisó: *“preguntado: de acuerdo con el dictamen que usted allegó existe una diferencia entre el lindero norte y sur en cuanto a metraje, así como área de terreno, infórmele al despacho por qué se da esta circunstancia contesto: la unidad administrativa especial de catastro hace un proceso de actualización muy seguramente cada dos años donde con base al tema de la información cartográfica se hace actualización en las extensiones del loteo por lo cual las extensiones norte y sur muy seguramente sufren una variación en centímetros vrs a la que se encuentra incorporada en el folio de matrícula inmobiliaria que trae a colación los linderos que se encuentren incorporados en el título por esta razón las extensiones después de hacer su*

*producto o multiplicación varían para efecto del área de terreno, pero diciéndole a su despacho que estos linderos son los actualizados vs a lo que reposa en la demanda incorporada en este caso”<sup>5</sup>*

Lo anterior permite concluir que los linderos como área de terreno del predio objeto de usucapión que describe el perito en el avalúo pericial aportado al plenario corresponde a los actuales y en todo caso obtenidos de la documentación que reposa en la Unidad Administrativa Catastro Distrital y levantamiento topográfico realizado al lote de terreno objeto del proceso, linderos y área de terreno que deben tenerse como los actuales.

Aunado, el perito realizó inspección ocular y tuvo acceso a todas las dependencias del inmueble sin que alguien le impidiera el acceso, haciendo descripción de cada una de las plantas físicas, determinándolo por ubicación y linderos concluyendo que se trata del mismo inmueble pretendido en la demanda que coincide además con el plano catastral y folio de matrícula inmobiliaria.

Tanto más que en la inspección judicial a la que asistió el perito se pudo identificar plenamente el inmueble y con certeza determinar que es el mismo descrito en la demanda, solo que merece la precisión respecto a la actualización de los linderos y área.

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.*

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

---

<sup>5</sup> Audiencia PDF93.

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.

Entonces, debe entrarse a determinar si para el lapso indicado se efectuaron actos de señor y dueño para ello, se ahondará en el recaudo probatorio así:

Interrogatorio a Lyda Marisol Díaz Ramos<sup>6</sup>:

Conoció a Dioselina porque fue quien le vendió la casa, cuando compraron la casa era un lote con una sola pieza y una especie de cocina, baño y en la parte de atrás un patio, tenía plancha, la parte de atrás era todo un lote. Hizo un negocio con la señora, no tenían todo el dinero que ella pedía entonces hicieron un contrato de compraventa e hicieron un abono y luego quedaron en firmar la escritura para cuando se le cancelara el saldo. Ella le entregó llaves por ser conocidos de la abuelita de su esposo, por eso tienen la posesión desde ese año. En cuanto a las mejoras indicó que era un lote, lo primero que hicieron fue sacar mucha tierra porque como era loma, empezaron a construir de a poquitos hacía atrás un apartamento de 2 alcobas, sala comedor, cocina y un baño, hicieron un segundo piso compuesto de 2 apartamentos independientes con alcoba, sala comedor cocina y baño, y un aparta estudio y hoy en día tienen todo arrendado porque hace 12 años que no viven en esa casa. Nadie les ha reclamado mejor derecho y no ha tenido que pedir permiso a alguien para hacer las mejoras y disponer del inmueble. Instalaron servicios como línea telefónica y servicio de gas natural.

Interrogatorio a William Alfonso Bolívar Fino<sup>7</sup>

Ingresó al inmueble porque hicieron una negociación con la señora Dioselina a través de su hijo Manuel porque no sabía firmar. Compró una casa lote que tenía dos habitaciones y uno baño y poco a poco empezaron a hacerle mejoras con ahorros construyendo una habitación luego otra un baño, la cocina, posteriormente con el correr de los años y en la medida de las posibilidades económicas empezaron hacer un segundo piso en el que tienen dos apartamentos cada uno de ellos con dos habitaciones sala comedor una cocina y un baño. En la parte exterior de la casa quedó una construcción de 3 pisos, el primero nivel con sala comedor, cocina y baño, 2 nivel una habitación y en el 3 nivel 1 habitación zona de lavandería y un baño unidad

---

<sup>6</sup> Audiencia Inicial PDF87

<sup>7</sup> Audiencia Inicial PDF87

habitacional donde vive su mamá, hermano y sobrino. Construyeron con recursos propios producto del trabajo entre él y su esposa. Inicialmente, destinaron el inmueble para vivienda, luego hace 12 años adquirieron una vivienda nueva y dejaron esa casa para que vivieran sus familiares y para arrendar a la fecha perciben esos arriendos. Nadie le ha reclamado mejor derecho.

Así de igual forma, se recepcionó el testimonio de Blanca Nelly Pinto Rodríguez, Gloria Daza y Ana Myriam Bolívar Olmos quienes al unísono fueron concordantes en reconocer como dueños a los aquí demandantes y atestiguaron sobre la forma en que entraron al inmueble, de las mejoras que con el pasar de los años realizaron al punto de construir tres niveles con apartamentos independientes, así como de entender que Lyda y William tienen arrendado el inmueble, manifestaron ser vecinos y conocerlos desde cuando llegaron al predio describiendo su estructura física en aquella época y en la forma en que se encuentra en la actualidad por las mejoras plantadas por los aquí demandantes, por tanto, a la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 176 del Código General, se deduce sin dubitación, la posesión en cabeza de Lyda Marisol Díaz Ramos y William Alfonso Bolívar Fino sobre el inmueble por tiempo superior a 10 años mediante la constante y permanente ejecución de actos de dominio al mantener el inmueble y de haberlo construido en 3 niveles cada uno con construcciones independientes y acometida de servicios públicos, tenerlo en arriendo y percibir ese ingreso económico, ejecución constante de actos por los que la comunidad los reconocen como dueños, quedando así estructurado el tercer elemento de la acción de que se trata, pues los demandantes probaron su detención con ánimo de señor y dueño por tiempo superior a 10 años.

Aunado 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 la existencia del inmueble por área y descripción.

Así mismo, en cuanto a la identificación del inmueble con verificación de lo obrante en el mismo folios de matrícula y dictamen pericial, el inmueble pretendido usucapir es el identificado como lote 015 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1167907 ubicado en la calle 1 Bis B 1ª -27 Barrio San Cristóbal de esta ciudad con área de lote de 274.80 metros y de construcción de 293.23 con los siguientes linderos actualizados por el NORTE: En extensión de 7.90 metros con calle 1 Bis B; SUR: En extensión de 7.50 metros con la calle 1 Bis; ORIENTE: En extensión de 35.70 metros con el predio 1 A – 21 de la calle 1 Bis B lote 16 de la manzana catastral

003210029; OCCIDENTE: En extensión de 35.70 metros con el predio de nomenclatura oficial 1 A – 35 de la calle 1 Bis B Lote No. 014 de la manzana catastral 003210029.

Ahora bien, la curadora *ad litem* en sus alegaciones finales tocó el tema relativo al contrato de promesa compraventa en virtud del cual los demandantes tuvieron oportunidad de ingresar al inmueble y ejercer actos posesorios, acto jurídico al parecer no cumplido al no haberse cancelado su saldo.

Sin embargo, si bien los demandantes hicieron referencia al contrato de promesa de compraventa y que fue por este convenio en virtud del cual ingresaron al inmueble, sin pagar el saldo como así lo reconocieron y sin que se hubiese hecho la transferencia de dominio, lo cierto es que no fue allegado, luego no sabemos los términos de aquel, tanto más cuando esa convención preparatoria es solemne, esto es, debe constar por escrito, conforme así lo prevé el artículo 1611 del Código Civil, por tanto, no hay lugar a emprender un análisis sobre el contrato de promesa y la posesión.

No obstante, en el evento de así existir, este punto especial, lleva a precisar lo que ha dicho la jurisprudencia *“la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiese convenido expresamente la transferencia de la posesión<sup>8</sup> (...) si los signatarios de la promesa de compraventa deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega antelada de la posesión, la secuela jurídica es que la cosa se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno y tal reconocimiento, excluye la posesión (...)”<sup>9</sup>*

*(...)Por consiguiente, el tenedor que luego se reputa poseedor no puede aspirar a que sus reclamos salgan avantes probando únicamente la ejecución de los susodichos hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, pues estos no reflejan con nitidez el animus rem sibi habendi que el ordenamiento le exige. Quien pretenda usucapir bajo dichas condiciones, debe acreditar también las circunstancias en las que emergió su renovada voluntad, así como la manera en la que la dio a conocer al propietario inscrito -o a su contra parte negocial- pues solo esos elementos conjuntados permitirán establecer, con debida nitidez, los confines de la tenencia y el inicio de la posesión que confiere el derecho a usucapir”<sup>10</sup>*

---

<sup>8</sup> CSJ SC3642-2019 9 sep., Rad 1991-02023-01 criterio reiterado en CSJ Sc5513-2021, 15 dic

<sup>9</sup> CSJ SC 30 de julio 2010, rad. 2005-00154-01; CSJ SC7004-2014, 5 de julio rad 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014 12 dic rad 2010-00166-01; CSJ SC5513-2021

<sup>10</sup> CSJ SC3727-2021 de 8 sep. Rad 2016-00239 reiterada en CSJ SC175-2023 Rad. 11001-31-03-005-2016-00045-01

Entonces, con los actos efectuados por los demandantes sobre la heredad a usucapir, se evidenció que su situación de meros tenedores frente aquel mudó a la de poseedores cuando empezaron a construir los tres niveles con apartamentos independientes disponiendo de aquel en forma libre y espontánea y, en general, todos los actos dispositivos por los cuales la comunidad los reconoce como dueños incluso tácitamente frente a Dioselina, pues si bien, según se dijo, no volvió a aparecer, los actos efectuados no le fueron ocultos, al ser manifiestamente genuinos, abiertos y de conocimiento ante todos, pues en el lapso en el que empezaron a ejercer actos posesorios, nadie los reclamó mejor derecho y según se pudo evidenciar esos actos fueron continuos sin perturbación ni reclamo alguno.

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 50C – 1167907.

Por tanto, como no se encontró algún hecho demeritorio en confluir el cumplimiento de los postulados de la acción reclamada, perceptible es acceder a las pretensiones de la demanda, sin lugar a condena en costas.

### **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 LYDA MARISOL DÍAZ RAMOS identificada con la cédula de ciudadanía 52.157.669 y WILLIAM ALFONSO BOLÍVAR FINO identificado con la cédula de ciudadanía 79.524.658 adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la calle 1 Bis B 1 A - 27 Barrio San Cristóbal de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1167907 con los siguientes linderos actualizados por el NORTE: En extensión de 7.90 metros con calle 1 Bis B; SUR: En extensión de 7.50 metros con la calle 1 Bis; ORIENTE: En extensión de 35.70 metros con el predio 1 A – 21 de la calle 1 Bis B lote 16 de la manzana catastral 003210029; OCCIDENTE: En extensión de 35.70 metros con el predio de nomenclatura oficial 1 A – 35 de la calle 1 Bis B Lote No. 014 de la

manzana catastral 003210029 con área de lote de 274.80 metros y de construcción de 293.23 conforme obra en el dictamen pericial que hace parte íntegra de esta decisión<sup>11</sup>

**SEGUNDO.** ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1167907. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de esta ciudad.

**TERCERO.** CANCELAR la inscripción de la demanda.

**CUARTO.** Sin codena en costas.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

  
**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**Juez**

J.R.