

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



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., tres de abril de dos mil veinticuatro

Proceso.	Pertenencia
Número.	11001-31-03-041- <b>2021-00080-00</b>
Demandante.	Jorge Santiago Sierra Rubio
Demandado.	Herederos Indeterminados de Candelaria Suárez Acosta 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**

Jorge Santiago Sierra Rubio, por conducto de apoderado judicial, solicitó declarar haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 485615 ubicado en carrera 24 I BIS 16-08 sur.

**1.2. Los hechos**

**1.2.1.** Candelaria Suárez Acosta compró el inmueble en el año 1955 y falleció el 18 de junio de 1991.

**1.2.2.** Alejandra Suárez Sandoval ingresó al inmueble a ejercer actos posesorios en noviembre de 1982 y el 9 de diciembre de 2020 transfirió la posesión a Jorge Santiago Sierra Rubio por compra que le hiciera en la suma de \$450'000.000,00.

**1.2.3.** Jorge Santiago Sierra Rubio sumada la posesión de Alejandra Suárez Sandoval ha poseído de manera quieta pacífica e ininterrumpida la posesión sobre el inmueble en forma pública con ánimo de señor y dueño.

**1.2.4.** Desde que inició la posesión se han realizado mejoras de conservación, ampliaciones, ha pagado impuestos y valorizaciones como servicios públicos.

### **1.3. Trámite procesal**

**1.3.1.** Por auto de 16 de abril de 2021 se admitió la demanda contra herederos indeterminados de Candelaria Suárez Acosta y personas indeterminadas

**1.3.2.** Los demandados fueron emplazados y concurrieron al proceso por intermedio de curador *ad litem* quien contestó sin proponer excepciones<sup>1</sup>.

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

**1.3.6.** 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.

**1.3.7.** 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 contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de

---

<sup>1</sup> PDF 57

<sup>2</sup> PDF 11 y 48

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 Jorge Santiago Sierra Rubio quien afirma 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 50S – 485615 se evidencia que figura como titular de derecho real de dominio a Candelaria Suárez Acosta de quien se acreditó su deceso el 18 de junio de 1991<sup>3</sup>, por ello, a juicio fueron citados sus herederos indeterminados, por tanto, la legitimación por pasiva se encuentra en cabeza de los aquí citados.

## **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.

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 50S - 485615 ubicado en la carrera 24 I BIS No. 16-08 sur 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 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 carrera 24 I BIS No. 16 - 08 sur barrio Restrepo Occidental 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.

En la demanda se hizo precisión de los linderos del inmueble así<sup>4</sup>:

NORTE: En extensión de 18.90 linda en parte en 9.80 con el predio de la carrera 24 I BIS No. 16-02 sur y en parte en 9.10 metros con el predio de la calle 16 sur No. 24 I – 35

SUR: En extensión de 25 metros linda con predio de la carrera 24 I BIS No. 16-16

ORIENTE: En extensión de 10.30 metros linda en parte 8.40 metros con el predio transversal 24 I 16- 19 sur y 16-21 sur y en parte con 1.90 metros con predio transversal 24I No. 16-29 sur y 16 – 31 sur

OCCIDENTE: En extensión de 8.10 metros linda con la carrera 24 I BIS

ÁREA: 179.00 metros<sup>2</sup>

En el dictamen que rindió el perito designado por el despacho<sup>5</sup>, refirió que los linderos actuales del inmueble 50C - 368094 corresponde a los siguientes:

NORTE: En distancia de 19.10 metros con los predios identificados con los números 16-02 sur de la carrera 24 I BIS y con predio identificado con el número 24 I – 35 de la calle 16 su

SUR: En distancia de 25.57 metros con predio identificado con el número 16-20 sur de la carrera 24 I BIS:

ORIENTE: En distancia de 10.25 metros con los predios identificados con los números 16-21 sur y con el predio 16-29 de la transversal 24 I

OCCIDENTE: En distancia de 8.00 metros con la carrera 24 I BIS

ÁREA TERRENO: 179.00 metros<sup>2</sup>

ÁREA CONSTRIDA: 234.00 metros<sup>2</sup>

Lo anterior permite concluir que los linderos como área de terreno del predio objeto de usucapión que describe el perito designado 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 y por ello debe tenerse como los correctos y actualizados.

Aunado, la perito designada realizó inspección ocular y tuvo acceso a todas las dependencias del inmueble sin que alguien le impidiera el acceso, haciendo descripción

---

<sup>4</sup> PDF07

<sup>5</sup> PDF 67

de la planta física en cada una de sus dependencias, 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.

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 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.

#### **2.4.1. Suma de posesiones**

El demandante acude en su demanda a la denominada suma de posesiones a fin de agregar a la suya la ejercida por Alejandra Pérez Sandoval y con esto complementar el término de 10 años necesarios para configurar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, para el efecto el artículo 778 del Código Civil concordante con el artículo 2521 ib, dispone que la llamada suma o unión de posesiones a título universal o singular tiene como finalidad lograr la propiedad mediante la prescripción adquisitiva, pues permite acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores bajo el supuesto de la concurrencia de las condiciones que para el efecto tiene establecida la jurisprudencia así: a) la existencia un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida y; c) la entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la

usurpación, invasión o el despojo. Además, la posesión de que el demandante se quiere servir para agregarla a la suya debe estar debidamente acreditada, aportando elementos de prueba que permitan llevar al convencimiento de que aquellos quienes enajenaron la posesión en verdad la ostentaron por el tiempo que los respectivos títulos de adquisición señalan.

En el caso concreto Jorge Santiago refiere haber adquirido el derecho de posesión sobre el inmueble 50S – 485615 por compra hecha a Alejandra Suárez Sandoval conforme contrato suscrito el 9 de diciembre de 2020 data en la que ingresó al inmueble a ejercer actos posesorios reputándose como dueño.

Refirió que, Alejandra Suárez Sandoval se encontraba ejerciendo actos posesorios sobre el inmueble de más de 38 años, esto es, desde 1982 hasta el 9 de diciembre de 2020 cuando vendió ese derecho a Jorge Santiago, por tanto, incumbe determinar si en este lapso tanto Alejandra como Jorge Santiago ejercieron actos de señor y dueño en atención a que se pretende suma de posesiones.

Sobre el punto, en el interrogatorio Jorge Santiago dijo que conoció a Alejandra porque era su vecina quien destinaba el inmueble para vivienda pues allí vivía con sus hijas a quien reconoce como dueña por llevar 40 años en ese lugar y que se lo compró porque quería ampliar su negocio familiar para poder mejorar la capacidad de espacio de producción. La casa era muy vieja por eso cuando compró la posesión hizo mejoras consistentes en ampliar la bodega, hizo oficinas y en general adaptaron el espacio para la operación del negocio, las cuales efectuó directamente y durante ese tiempo nadie le reclamó mejor derecho ni la señora Alejandra.

Sin embargo, el demandante no brinda mayor detalle sobre los actos posesorios que Alejandra tenía sobre el predio en cuestión, es decir las circunstancias de tiempo modo y lugar en que la ejerció, simplemente se limitó a indicar que era su vecina y que llevaba mucho tiempo viviendo ahí, pero más allá de esto, su narrativa fue poco descriptiva e ilustrativa de esos actos posesorios que pudo haber ejercido y con esto poder tener certeza de la continuidad de la detentación del predio por parte de Jorge Santiago como poseedor.

Situación que tampoco fue corroborada con los testigos pues Wilson Roa Ángel y Víctor Manuel Rivera Rangel indicaron conocer a Alejandra porque era la vecina y la veían de paso, que la reconocen como dueña porque permanecía ahí, la veían entrar, además porque arrendó para el parqueo de una moto y en alguna ocasión le arrendó a

Jorge Santiago para guardar implementos y material de la fábrica, todo esto remontado a los años 2018-2020. Así de igual forma coincidieron en decir que el inmueble estaba en obra gris prácticamente en ruinas y que fue Jorge Santiago quien lo adecuó, pues tumbó todo lo que había y procedió a la construcción de la edificación con ampliación de la instalación de la fábrica haciendo descripción de las adecuaciones hechas.

Entonces, queda claro que ni el demandante ni los testigos dieron cuenta del tiempo de posesión que venía ejerciendo Alejandra ni de los actos que desplegaba como dueña sobre esa especie, pues tan solo se acotó lo referente a que arrendaba parte del inmueble, pero esto desde el año 2018, es decir, 3 años antes de la presentación de la demanda, además, de haber indicado en que cuando Jorge Santiago recibió el inmueble estaba prácticamente en ruinas, de manera que no se tiene conocimiento de cuáles fueron esas mejoras que aquella plantó en el predio.

Siendo así, el demandante no probó la posesión que sobre el predio tenía Alejandra para el momento en que se la cedió y con ello poder sumar a la de esta su tiempo de posesión, tanto más cuando, reconocieron como dueña a Alejandra por el solo hecho de su permanencia en el predio, pero más allá de esto, su animus y corpus no fue probado. Aunado, cuando quedó evidente que los actos como tal se despliegan en esplendor cuando Jorge Santiago ingresó al predio, esto es, en el año 2020 y lo adecuó para el funcionamiento de la fábrica sin que cumpla con el periodo para así adquirir por el simple paso del tiempo el inmueble.

Po tanto, el demandante incumplió la carga probatoria de demostrar sus afirmaciones, pues atendiendo los principios como la necesidad y carga de la prueba, era su deber no solo demostrar sus actos posesorios sino los de su antecesora, para así poder entender la continuidad ininterrumpida, pacífica y pública de la verdadera vocación de señores y dueños sobre el predio en cuestión por un lapso superior a 10 años.

Además, la prueba documental por sí sola no constituye prueba del ánimo posesorio de la presunta poseedora antecesora al demandante. Eventualmente prueba la celebración de un acto jurídico más no la existencia de actos positivos que dan derecho al dominio, dado que, la posesión está constituidas por hechos materiales ejecutados de manera permanente que proyectan en forma indiscutible la intención de comportarse como dueño, hechos y voluntad que no pueden ser acreditados mediante prueba documental, siendo pertinente la testimonial, de personas que en forma permanente y por lapso de 10 años, han visto la ejecución de esos actos y la voluntad

de ejecutarlos como dueños. La prueba documental, por tanto, eventualmente comprobarían el acto de enajenación de la posesión, pero no el hecho material en sí mismo considerado, que en procesos de pertenencia debe ser acreditado durante el tiempo necesario para que logre configurar la prescripción invocada.

Entonces, ante la carencia absoluta de prueba que demuestre la posesión de su antecesora, el tercer elemento de la acción no fue demostrado, y ello conlleva al fracaso de las pretensiones de la demanda, sin condena en costas al no haber oposición a la demanda.

### **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.** NEGAR las pretensiones de la demanda invocadas por JORGE SANTIAGO SIERRA RUBIO.

**SEGUNDO.** CANCELAR la inscripción de la demanda.

**TERCERO.** Sin condena en costas.

### **NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

J.R.

  
**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**Juez**