

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dos de agosto de dos mil veintiuno

Radicado: Pertenencia No. 110013103041-2017-00724-00  
Demandante: María de la Paz Rodríguez Parra  
Demandados: Asociación de Urbanizadores Colombianos Ltda  
Asuacol Ltda 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

La señora María de la Paz Rodríguez Parra, a través de apoderado demandó por los trámites del proceso declarativo de pertenencia a Luis Antonio González y demás personas indeterminadas, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acceda a las siguientes

##### 1.1 PRETENSIONES

1.1.1 Se declare que María de la Paz Rodríguez Parra adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la carrera 72 D No.

57 A 85 sur / carrera 72 D No. 57 A 83 sur que hace parte del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 303711.

**1.1.2.** Como consecuencia se ordene la inscripción del fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**1.1.3.** Condenar en costas a la parte demandada.

## **1.2. HECHOS**

**1.2.1** Ha venido ejerciendo la posesión con ánimo de señor y dueño desde enero del año 1995 de un lote de la manzana 008 ubicado en la carrera 72D No. 57 A – 83 sur del barrio Olarte de esta ciudad, el cual hace parte del predio de mayor extensión 50S – 303711.

Ha pagado impuestos prediales desde el año 1997 al igual que los servicios públicos. Ha celebrado contratos de obra civil, el primero de ellos en agosto de 2000 con Eucario Rojas Moreno para construir el primer piso con sus respectivas bases terminaciones y locales comerciales; el segundo de ellos, en diciembre de 2007 para construir el tercer y cuarto piso cada uno de los apartamentos con los servicios públicos.

Solicitó a la Empresa de Acueducto de Bogotá la instalación y registro del agua en el año 1982 y lo propio con el servicio de luz que fue instalado en el año 1992.

Que arrendó los apartamentos y locales comerciales construidos y percibe dicho lucro a la fecha.

Solicitó a la Oficina de Instrumentos Públicos zona sur, un certificado especial, sin que fuera posible establecer matrícula individual; sin embargo, se

logró ubicar el predio de mayor extensión al que hacía parte, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 303711.

### **1.3. TRÁMITE PROCESAL**

Por reunir la demanda las exigencias legales, fue admitida y se dispuso el pertinente traslado a la parte demandada por el término de veinte días. Se ordenó el emplazamiento de que trata el artículo 375 Ordinal 6° del Código General del Proceso.

El 5 de abril de 2019 se notificó personalmente al curador *ad litem* de las personas indeterminadas quien contestó la demanda sin proponer excepciones. La sociedad demandada se notificó por aviso y dentro del término silencio.

Trabada así la relación jurídica procesal, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del proceso el 19 de abril de 2021 de donde se recepcionó el interrogatorio de parte a la demandante. Posteriormente se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial donde se identificó el inmueble, se verificó la instalación de la valla y se le presentó el cuestionario al perito para que sobre éste versara el dictamen pericial que se le requirió presentar. El 15 de julio de 2021 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso donde se escucharon los testimonios y alegatos de conclusión.

## **II. CONSIDERACIONES**

### **2.1. 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.

## **2.2. LA PRETENSIÓN INICIAL**

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 María de la Paz Rodríguez Parra identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.631.177 adquirió el dominio del inmueble ubicado en la carrera 72 D No. 57 A – 83/85 sur que hace parte del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 303711, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio.

## **2.3. 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, la 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.

#### **2.4. 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 numeral 1° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil "... aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción", aspecto que deberá ser demostrado dentro del proceso.

La legitimación en la causa por pasiva, la determina la parte final del numeral 5° del artículo 375 *Ibidem*, según la cual "... Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella".

De la revisión del expediente se observa que este supuesto de la pretensión se cumple a cabalidad, pues la acción fue encausada por María de la Paz Rodríguez Parra quien afirma haber adquirido el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso. En cuanto a la parte pasiva, la demanda se dirigió contra la Asociación de Urbanizadores Colombianos Ltda Asucol Ltda que aparece como titular del

derecho de dominio inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., como consta en el certificado de registro de instrumentos públicos zona sur de esta ciudad del inmueble 50S – 303711.

## **2.5. 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, obra en el plenario certificado especial emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos zona sur de esta ciudad, en el que hace constar que el predio ubicado en la carrera 72 D No. 57 A 83 no cuenta con matrícula individual que lo identifique, pero que logra ubicar el predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 303711. Se desprende de este documento que el inmueble objeto de usucapión, es de propiedad privada, se encuentra en el comercio humano y no forma 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 identificó el inmueble pretendido en pertenencia que corresponde al ubicado en la carrera 72 carrera 72 D No. 57 A 83/85. Así pues se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido 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.

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, se escuchó en interrogatorio a la demandante María de la Paz Rodríguez Parra quien afirmó:

Que ingresó al predio pretendido en calidad de propietaria porque se lo compró a Asucol Ltda sin que se hicieran presentes para la firma de un documento, por eso la posesión; ingresó en el año 1995 sin que desde esta data a la presente tenga comunicación con quien aparece como propietario del inmueble;

cuando lo adquirió era un lote vacío y en estos momentos tiene 4 pisos, construcción que realizó con su propio dinero y lo destina para vivienda y arriendo de 3 apartamentos y 3 locales lo que le permite pagar la universidad de su hija y sus gastos; los arrendatarios le cancelan los cánones de arrendamiento; que nadie le ha reclamado mejor derecho que el suyo; reside en el inmueble con su hija; la comunidad la reconoce como dueña porque vive hace mucho tiempo, al principio con su padre pero falleció, siguió viviendo allí con su hija. Cuando adquirió el lote no tenía servicios públicos, por lo que en el año 1985 pidió la acometida de los servicios, corrige el año fue en 1981; paga impuestos por la parte que tiene desde el año 1997; no tiene idea de quien aparecía como propietario del predio en el año 1995 pero se imagina que Asucol Ltda porque eran los dueños de todo el terreno en el barrio Olarte y se imagina que de pronto ellos; le ha realizado mejoras de pintura, si se daña pared o cocina se arregla en el momento, lo normal cuando hay un daño en cualquier casa; en el momento en que realizó las construcciones no pedían papel ninguno, no tramitó licencias porque no las pedían; los arrendatarios acuden a ella cuando ocurre algún daño en el apartamento en que viven el inmediatamente lo arregla.

#### Testimonio de Jessica Paola Rodríguez Parra:

Tiene conocimiento de que su señora madre tiene la casa hace 22 años, desde que tiene uso de razón su mamá ha tenido la casa, se acuerda porque desde el primer piso había dos locales a medida que fue pasando el tiempo su mamá con ayuda del abuelo fue construyendo los demás pisos, luego el segundo piso donde funcionó un bar que funcionó mas o menos unos 15 años y en este momento está funcionando para otra cosa, pero el local siempre lo conoció como un bar. Luego más o menos como en el año 2009-2010 su mamá construyó el tercer y cuarto piso, fue cuando se pasaron a vivir ahí, toda la vida han vivido en esa casa y sabe que es de su mamá porque es la que recibe los arriendo, lo ha construido, manda a reparar lo que se ha dañado; su mamá es la que siempre ha arrendado la casa, antes cuando no vivían ahí, porque no había un sitio para residir porque eran solo locales,

su mamá iba y ella la acompañaba a reclamar los arriendos y a firmar contratos. Nadie se acercó a reclamar mejor derecho, nunca alguien dijo esa casa es mía o ese lote es mío nunca jamás; sabe que su mamá le compró el lote a unos señores que cree que es la urbanización los Olarte algo así y ellos nunca hicieron los papeles de la casa, pero se pagó. Recuerda que mas o menos cuando tenía 5 años ya estaba el primer piso ya más o menos en el año 2000 y de ahí para allá, su mamá empezó a construir empezó con el segundo, tercero y cuarto piso, cuando lo conoció era un lote con dos locales. Su mamá es la que siempre ha sacado el dinero de su bolsillo para construir, siempre ha sido ella. La comunidad la conoce como dueña a su mamá por que tiene la casa hace muchos años, tiene 27 años y conoce que su mamá tiene la casa hace mucho tiempo, la casa de al lado es de su tía, la del frente es de un vecino que la conoce hace mucho, la casa de al lado es de otra tía y la otra casa es de un tío abuelo que ya falleció, todos la conocen como la señora María, si se pierde un recibo de la casa ellos saben quien es la señora María y vienen y lo dejan. Sabe que su mamá cancela impuestos hace muchos años y de un tiempo para acá, ella se los ayuda a cancelar por internet, le dice ahí esta la plata y ella se los paga por internet. Que su mamá asiste a las reuniones del barrio en el salón comunal, inclusive hacen unas novenas en navidad como a cuadra y media en la casa del adulto mayor y van allá. No había nacido cuando su mamá mandó a instalar los servicios públicos pero siempre han llegado todos los recibos a nombre de su mamá así como el del impuesto. Los arreglos y mejoras fueron realizados con dinero de su mamá y realizó contratos de obra, es más con el maestro Educardo le ayudó a construir el segundo, tercer y cuarto piso, es más fue inquilino de su mamá en el segundo piso tuvo un bar recién hecho, es decir construyó el segundo piso y montó un bar. Los contratos de arrendamiento se hacen a nombre de ella, los del primer, segundo y tercero piso. Nadie se ha presentado jamás a reclamar nada. Hasta donde tiene conocimiento las primeras construcciones no se sacó permiso porque no fue necesario como que no se exigía el permiso en esos años y tampoco han sido requeridos por alguna autoridades. No han podido sacar el certificado de libertad porque no hay un nombre para este lote, no hay nombre de una persona dueña del lote, por eso el proceso, la casa no tiene certificado de libertad y del predio de mayor

extensión no sabe.

#### Testimonio de Diego Cortés:

Tiene un taller de relojería y joyería en el barrio Olarte en seguida de la casa de María Paz hace 30 años la distingue, recién llegado duró 12 años en un local pequeño que tiene la señora María de la Paz, la conoce como dueña o propietaria del inmueble; cuando llegó al barrio la señora María Paz ya estaba en el inmueble; le cancelaba los cánones de arrendamiento directamente a ella; en ese tiempo el inmueble se componía de dos locales uno grande y uno pequeñito ese era el que tenía; en este momento el inmueble tuene 4 pisos es una casa grande, lo ha destinado para vivienda y arriendo, los locales arrendados, no conoce a los arrendatarios, ve a la señora Paz cobrándole los arriendos; cuando estaba en el local en arriendo ya contaba con servicios públicos y sabe que los pidió porque los recibos llegaban a nombre de ella; nadie le ha reclamado mejor derecho, es más todos los locales que en el barrio es de familia de ella; sabe que la señora Paz cancela impuestos porque es la que se encarga de todos los gastos; también sabe que la señora Paz pagó toda la construcción, porque es muy trabajadora; la comunidad reconoce la señora Paz como propietaria, lo que el lleva ahí 30 años que la distingue, ella es la cabeza visible ahí, no le pide permiso a alguien para disponer del inmueble. Cuando llegó el primero piso ya estaba construido y sabe de la construcción del segundo, tercero y cuarto piso por parte de la señora María Paz, llegaban los maestros contratados por ella. Cuando estuvo en el local, supo que tenía solo una acometida, llegaba el recibo y cada uno pagaba su parte, por los servicios públicos.

A la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 176 del Código General, se deduce sin dubitación, que la demandante María Paz Rodríguez de Parra es poseedora del inmueble en litigio por tiempo superior a 10 años, mediante la constante ejecución de actos de dominio tales como destinarlo para su uso como arrendarlo y percibir dinero por ello, además de efectuar

mejoras como construir cada uno de los cuatro pisos que compone el inmueble, aunado que los testigos coincidieron en afirmar que la señora María Paz Rodríguez ha estado frente al inmueble desde que lo adquirió pagando impuestos y manteniéndolo con los arreglos locativos, reconociéndola como dueña de éste sin reconocer dominio ajeno, quedando así estructurado el tercer elemento de la acción de que se trata, pues la demandante probó posesión material por tiempo superior a 10 años.

También con la prueba documental allegada, se evidencia el pago de impuestos, servicios públicos, contratos de arrendamiento de cada uno de los locales como de los apartamentos arrendados, en cabeza de la señora María Paz Rodríguez con lo que se corrobora la declaración de la demandante y testigos.

Aunado que soportados en la inspección judicial y con el dictamen pericial realizado sobre el inmueble, se puede establecer la identidad del mismo que corresponde a la dirección acotada en el certificado catastral y que el mismo hace parte del predio de mayor extensión, conforme consta en el certificado especial emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos como el perito experto quien afirmó en el dictamen presentado y en el interrogatorio que se le realizó, que hace parte del de mayor extensión y que conforme la inspección ocular realizada, el identificado es el mismo que se refiere en la demanda por área y descripción.

Así las cosas, estructurados los tres elementos axiológicos que integran la acción de pertenencia, es del caso resaltar que se encuentran concretados en el *animus* y *el corpus* que detenta la parte demandante sobre el inmueble.

Así las cosas, como quiera que no se encontró algún hecho que desmerite el cumplimiento de los postulados de la acción reclamada que amerite así declararlo, se accederá a las pretensiones de la demanda, sin lugar a condena en costas.

### III. DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### IV. RESUELVE

**PRIMERO:** DECLARAR que María de la Paz Rodríguez Parra identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.631.177 adquirió por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la carrera 72D No. 57 A – 83/85 sur barrio Olarte de la localidad de Bosa el cual se identifica con los siguientes linderos actuales así: NORTE: en extensión de 15.0 metros con el predio de nomenclatura oficial 57 A 79/75 sur de la carrera 72D Lote No. 016 de la Manzana catastral 00453808; SUR en extensión de 15.0 metros con el predio de nomenclatura oficial 57 A – 89/91/93/95/97 sur de la carrera 72 D lote No. 001 de la manzana catastral 004538008; ORIENTE en extensión de 6.00 metros con la carrera 72D y por el OCCIDENTE en extensión 3.71 metros con el predio de nomenclatura oficial 72D-20/18 de la calle 57 B sur lote No 002 de la manzana catastral 004538008 y en extensión de 2.29 metros con el predio de nomenclatura oficial 57 A – 61 sur de la carrera 72 D No. Interior1 lote 013 de la manzana catastral 004538008 con área de lote de 90.0 metros cuadrados y área construida de 349.57 metros cuadrados, los cuales se consignan en el dictamen pericial el cual hace parte íntegra de esta decisión.

**SEGUNDO.** ORDENAR la apertura del folio de matrícula de un nuevo folio de matrícula que corresponda al inmueble motivo de este proceso.

**TERCERO.** CANCELAR la inscripción de la demanda ordenada en auto admisorio en el predio de mayor extensión.

**CUARTO.** Sin codena en costas.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**  
**Juez**

J.R.