

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá D.C., treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: EXP. No. 11001400305020170074600  
DEMANDANTE: DELMIRA ROJAS MÉNDEZ  
DEMANDADOS: CRISTIAN ALEJANDRO y MARYLENY CALVERA  
BECHARA como herederos determinados de JOSÉ DOMINGO CALVERA  
PÁEZ (QEPD) y PERSONAS INDETERMINADAS.  
NATURALEZA: PERTENENCIA

**SENTENCIA No. 007.**

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

**ANTECEDENTES**

1. *De la demanda:*

1.1. Delmira Rojas Méndez, por intermedio de apoderado judicial, solicitó:

PRIMERO: Que por fallo que cause ejecutoria se declare que mi poderdante, la señora DELMIRA ROJAS MÉNDEZ, ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble distinguido como lote de terreno No. 19 de la MANZANA 17 URBANIZACIÓN PATIO BONITO II SECTOR, con área de 72 mts<sup>2</sup>, y linda: POR EL NORTE: en extensión de 6.00 mts con el lote No. 20 de la misma manzana. POR EL SUR: en extensión de 6.00 mts con la vía peatonal o la calle 20 sur; POR EL ORIENTE: en extensión de 12 mts con el lote No. 21 de la misma manzana; POR EL OCCIDENTE: en extensión de 12 mts con el lote No. 17 con nomenclatura urbana calle 1 A No. 87 D - 28 y matrícula inmobiliaria No. 50S-773343.

SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración antes aludida, se ordene la inscripción de dicho fallo el libro correspondiente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, al folio de matrícula 50S-773343.

1.2. Como hechos fundamento de las pretensiones se adujeron, en síntesis, los siguientes:

1.2.1. La demandante ostenta la posesión del inmueble distinguido como lote de terreno No. 19 de la Manzana 17 urbanización Patio Bonito II Sector, desde el 15 de enero de 1999, de manera pacífica e ininterrumpida.

558

1.2.2. Que, ha ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble objeto de la presente acción tales como el pago de impuestos, valorización, servicios públicos, realizar mejoras.

1.2.3. Que, la posesión que ostenta la demandante se deriva de compraventa, en la que el vendedor una vez recibido el precio, no compareció a realizar los trámites tendientes a formalizar el traspaso de la propiedad en cabeza de esta.

## 2. De la contestación de la demanda:

2.1. El acreedor hipotecario se notificó por estado, guardando silencio durante el término concedido.

2.2. La entidad Banco Davivienda quien figuraba como acreedor hipotecario, contestó la demanda señalando que carece de legitimidad en la causa para comparecer al presente trámite, pues actualmente no registra acreencias sobre el inmueble objeto de usucapión.

2.3. Los demandados determinados, notificados por estado dentro del término legal guardaron silencio.

2.4. Las demás personas indeterminadas se notificaron por medio de curador quien, dentro del término legal correspondiente, dio contestación a la demanda impetrada sin proponer excepción alguna.

## 3. Trámite procesal:

3.1.- Por auto de fecha 23 de noviembre de 2021 (fl. 487) se admitió la demanda, previa declaratoria de nulidad de todo lo actuado, conservando validez las pruebas practicadas en diligencia del 22 de septiembre de 2021, y allí se dispuso lo pertinente para el proceso de pertenencia, ordenándose notificar por estado a los demandados como herederos determinados del señor José Domingo Calvera Páez (QEPD), propietario inscrito del bien inmueble y acreedores hipotecarios, y el emplazamiento de las demás personas indeterminadas y herederos indeterminados.

3.2.- El acreedor hipotecario CENTRAL DE INVERSIONES S.A., notificado por anotación en el estado, dentro del término concedido guardó silencio.

3.3.- El acreedor hipotecario BANCO DAVIVIENDA S.A., notificado por anotación en el estado, contestó la demanda señalando que carece de legitimidad en la causa para comparecer al presente trámite, pues actualmente no registra acreencias sobre el inmueble objeto de usucapión.

3.4.- Los demandados Cristian Alejandro Calvera Bechara y Marynely Calvera Bechara herederos determinados de José Domingo Calvera Páez (QEPD), notificados por anotación en el estado guardaron silencio dentro del término concedido.

3.4.- El curador *ad litem*, se notificó de manera personal el 25 de agosto de 2022 (fl. 542) y dentro de la oportunidad legal correspondiente dio contestación a la demanda impetrada sin proponer excepciones de mérito.

3.5.- Por auto de fecha veintisiete (27) de agosto de dos mil veintiuno (2021), se señaló fecha para la inspección judicial, que fue realizada el día 22 de septiembre de 2021. En la misma diligencia se convocó a las partes a la audiencia de la cual tratan los artículos 372 y 373 del CGP, y se decretaron los medios de prueba correspondientes, conservando validez las pruebas practicadas con posterioridad a la declaratoria de nulidad, de conformidad con el artículo 138 del Código General del Proceso.

3.6.- Se evacuaron todas las etapas correspondientes de los Art. 372 y 373 por lo que le compete al Despacho proferir la sentencia que en derecho corresponda.

### CONSIDERACIONES

#### 1.- *Del proceso de pertenencia:*

Sabido se tiene, que el proceso de declaración de pertenencia tiene por objeto que el poseedor sea declarado dueño del bien que ha poseído, cuando se haya consolidado en su favor la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

Conforme lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. A su turno, dispone el artículo 2518 de la citada codificación, que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se han poseído en las condiciones legales, así mismo se ganan los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

En consecuencia, para que opere la prescripción adquisitiva, deviene necesario que los demandantes acrediten en cabeza suya la circunstancia de haber poseído el bien mueble o el bien raíz durante el lapso que establece la ley en cada caso, acto éste del cual brota el derecho que se reclama y que, de encontrarse demostrado, así deberá ser reconocido.

Respecto del fenómeno de la posesión ha sostenido la jurisprudencia, que:

*"(...) se apoya en dos elementos bien diferentes, uno de los cuales hace relación al simple poder de hecho o apoderamiento material de la cosa, es decir, a su detentación física (Corpus), y el otro, de linaje subjetivo, intelectual o sociológico, que consiste en que el poseedor*

560

*se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario, lo que se traduce en la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, evitando además que otros invadan ese poder que como propietario, dueño y señor de la cosa tiene"*.

Significa lo anterior, que la posesión se compone de dos elementos: el corpus, elemento material y objetivo, que se refiere a la detentación material de la cosa, es decir, a su mantenimiento dentro de la órbita de manejo de la persona, en tanto que el segundo, el animus, es el elemento intencional y subjetivo que hace referencia al aspecto psicológico de reputarse a sí mismo dueño, y es éste último elemento el que distingue la posesión de la mera tenencia, por cuanto externamente, una y otra, implican la relación física o corpus.

Con relación a la prescripción adquisitiva, valga resaltar, que nuestro ordenamiento legal reconoce dos clases: la ordinaria y la extraordinaria, siendo la ordinaria aquella que nace a la vida jurídica por el hecho de tener el usucapiente un justo título y diez años de posesión continua e ininterrumpida (tratándose de inmuebles) y sin reconocer dominio ajeno; al paso que se reputará extraordinaria, cuando a pesar de encontrarse en ausencia de justo título, se haya poseído el bien por espacio de veinte años ininterrumpidos, tal como lo consagran los artículos 2527, 2529 y 2532 del Código Civil.

Para el caso que nos ocupa, la demandante invocó, como sustento de sus pretensiones, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y de conformidad con lo previsto por los artículos 2512, 2518, 2531 del Código Civil, para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deben acreditarse los siguientes presupuestos:

- a. Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible;
- b. Que la cosa haya sido poseída por lo menos diez años, a partir de la expedición de la Ley 791 de 2002.
- c. Que la posesión se ha cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

## 2.- Presupuestos de la acción:

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, según se desprende de los numerales 1º, 2º y 3º del artículo 375 del Código General del Proceso, está en cabeza de toda persona que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, como consecuencia de la posesión material; así mismo tienen esa legitimación los acreedores, quienes demandan en nombre del deudor, debido a su renuencia o renuncia a ella y también está legitimado el comunero que habiendo poseído el predio lo hubiere explotado económicamente, siempre que tal aprovechamiento se hubiere realizado de manera unilateral, o sea sin acuerdo o autorización de los demás comuneros, o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 24 de junio de 1997.

961

Sobre la legitimación por pasiva, recae, según el núm. 5º de la citada disposición en aquella persona o personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro sobre el predio materia de la demanda, según el certificado expedido por el Registro de Instrumentos Públicos y aún sobre todas las personas indeterminadas que puedan tener derechos sobre el mismo, lo que resulta apenas comprensible si se tiene en cuenta que lo que pretende el actor es disputar el derecho de dominio de un bien a su último propietario, además de los efectos *erga omnes* que ésta clase de fallos producen.

Prevé también la norma en cita, que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, para lo cual, ordena también ordena informar sobre la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural hoy Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y por ser Bogotá, Distrito Capital, a las entidades que ejercen la labor del Instituto.

### 3.- De los medios de prueba y análisis probatorio:

En el caso *sub lite*, se aportó certificado de matrícula inmobiliaria No. 50S-773343 y certificado especial de la Registraduría Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, se desprende, que el bien inmueble a usucapir es de origen privado y se encuentra en el comercio.

Asimismo, de las respuestas allegadas por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital y la Agencia Nacional de Tierras, se advierte que el predio a usucapir es de carácter privado y no tiene destinación pública y no se encuentra en área protegida, ni en área de resguardo indígena o en zona de cantera, ni en terrenos que se encuentren total o parcialmente en terrenos afectados por obras públicas, cumpliéndose así con el primero de los requisitos.

La Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas, manifiesta que el inmueble objeto de la presente acción, no hace parte del inventario de bienes inmuebles recibidos por el Fondo de Reparación de las Víctimas.

Con relación a la posesión material de la cosa, con ayuda del perito en la diligencia de inspección judicial se verificó que el predio se encuentra ubicado en la calle 1 A No. 87 D – 16, Lote 19, Manzana 17, de Bogotá D.C., cuyos linderos específicos son: por el Norte: en extensión de 6.00 metros con el predio ubicado en Calle 1 A No. 87D-30; por el Sur: en extensión de 6.00 metros con la Calle 1 A que es su frente; por el Oriente: en extensión de 12.00 metros con el predio ubicado en la Calle 1 B No. 87B-23 y por el Occidente, en extensión 12.00 metros con el predio ubicado en la Calle 1 A No. 87-30.

962

Del dictamen pericial y el plano allegado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, muestra la ubicación del predio y tiene un área de terreno de 72 mts<sup>2</sup>, y un área construida de 126 mts<sup>2</sup>.

Se verificó que la valla cumple con los requisitos de ley y, asimismo, se identificaron su nomenclatura actual, sus linderos y las mejoras realizadas en el bien inmueble.

Escuchada la señora Marynely Calvera Bechara heredera determinada de José Domingo Calvera Páez, se puede establecer que los herederos no tenían conocimiento de que su padre era propietario del inmueble, enterándose cuando en el del presente trámite se fija la valla en el mismo. Igualmente, manifiesta que iniciaron proceso de sucesión en el año 2020.

Así mismo, escuchados los testimonios que en su oportunidad dieran los señores Blanca Aurora Rincón Álvarez, José Álvaro Ciprian Maldonado y Bertilda Tautiva, todos ellos vecinos del inmueble objeto del proceso de pertenencia, se puede establecer que actualmente el inmueble lo viene poseyendo con ánimo de señor y dueño la demandante, desde hace aproximadamente 20 años, a quien reconocen como propietaria, que vivió allí con su pareja y con sus hijos, ejerciendo su posesión de manera pública, quieta y pacífica, pues no han sabido de nadie quien haya ido a reclamar la posesión del bien, quienes dieron cuenta de las mejoras del bien inmueble, pues todos ellos dieron cuenta de que la demandante llegó a un lote sin construcción.

En cuanto a los actos de señor y dueño, relata la demandante que ostenta la posesión del inmueble desde el año 1999, por compraventa realizada al demandado JOSÉ DOMINGO CALVERA PÁEZ, quien nunca compareció a formalizar el acto jurídico de transferencia del dominio a la demandante. Señala que al momento de la compra el lote no contaba con ninguna construcción, realizando como propietaria las obras de construcción. En cuanto a los servicios públicos domiciliarios señala que hizo la acometida para los mismos. Así mismo manifiesta que ha ejercido la posesión de manera pacífica e ininterrumpida, sin que el inmueble haya sido objeto de reclamos por parte de terceros.

Dicha declaración es respaldada por el dicho de los testigos, quienes merecen credibilidad por ser claros, completos, espontáneos y provienen de personas que han conocido los hechos por percepción directa y no denotan interés en los resultados del proceso.

De igual manera, podemos observar que ha pagado el impuesto predial del bien inmueble, de acuerdo con los recibos por ella aportados y los servicios públicos como el gas natural llegan a nombre de la demandante.

En cuanto al término de la prescripción, de acuerdo con los testimonios, se tiene que ella ingresó al predio en el año de 1999 aproximadamente, por lo que, a la fecha de presentación de la demanda, llevaba 18 años en posesión del predio, sin que se le hubiera ido a reclamar, por lo que,

CG 3

cumple con el tiempo de prescripción señalado en la norma, esto es, más de 10 años a partir de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002.

Los herederos determinados y demandados una vez iniciado el presente proceso, más exactamente con la publicación de la valla, han venido reclamando derechos sobre el predio, con el inicio del proceso de sucesión, sin embargo, dentro del presente proceso no ejercieron defensa alguna, pese a lo anterior, el despacho no pierde de vista, que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, al tenor de lo normado por el Art. 2532 del Código Civil, corre contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el Art. 2530 ídem.

De otro lado, al proceso fueron vinculados quienes pudieran tener derechos de hipoteca de conformidad con la anotación No. 006 del folio de matrícula inmobiliaria, quienes manifestaron no tener ningún derecho sobre el predio en usucapión.

4.- Así las cosas, se concluye, que se deberá acceder a las pretensiones de la demanda, sin condena en costas por no existir oposición.

#### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** DECLARAR que la señora DELMIRA ROJAS MÉNDEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.769.775, adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva el derecho de dominio del inmueble ubicado en la Calle 1 A No. 87 D - 16, Lote 19, Manzana 17, de Bogotá D.C., cuyos linderos específicos son: por el Norte: en extensión de 6.00 metros con el predio ubicado en Calle 1 A No. 87D-30; por el Sur: en extensión de 6.00 metros con la Calle 1 A que es su frente; por el Oriente: en extensión de 12.00 metros con el predio ubicado en la Calle 1 B No. 87B-23 y por el Occidente, en extensión 12.00 metros con el predio ubicado en la Calle 1 A No. 87-30 y área de terreno de 72 mts<sup>2</sup>, y un área construida de 126 mts<sup>2</sup>.

**SEGUNDO:** ORDENAR el registro de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-773343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur. Para el efecto, expídase copia auténtica de la sentencia y de la grabación para su protocolización. Ofíciase.

**TERCERO:** ORDENAR el levantamiento de la hipoteca que se encuentra registrada en la anotación No. 006 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-773343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur. Ofíciase.

**CUARTO:** CANCELAR la inscripción de la demanda, de la que se tomó nota, según anotación No. 9 del certificado de tradición y libertad de la

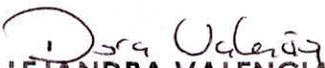
569

matrícula 50S-773343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur. Oficiese.

**QUINTO:** Sin condena en costas.

**SEXRO:** Oportunamente, archívese el expediente. Déjese constancia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR**  
**JUEZ**

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL  
BOGOTÁ D.C.

De conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notificó por anotación en el Estado No. 023 de hoy 31 MAR 2023, a las 8:00 a.m.  
\_\_\_\_\_  
SECRETARIA.