



## **Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá**

Bogotá, septiembre trece (13) de dos mil veintidós (2022)

Pertenencia. 110014003004-2019-00866-00.

Agotado el trámite que le es propio a la instancia, se procede a pronunciarse de fondo sobre las pretensiones de la demanda, tal como se anunció en la audiencia de 23 de agosto de 2022, y en el término allí descrito, previo los siguientes:

### **1. Antecedentes.**

Actuando a través de apoderado judicial, la demandante Belkis Rocío Rojas Peña presentó demanda verbal especial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de Luis Fernando Rojas Peña y demás Personas Indeterminadas, apoyada en los siguientes:

### **2. Hechos.**

Que a Belkis Rocío Rojas Peña en el año de 1998, le aprobaron un subsidio familiar con la Caja de Compensación Familiar Colsubsidio para vivienda de interés social, por lo cual escogió el apartamento 101 del Proyecto Altos de los Molinos, pero su capacidad económica no le alcanzaba para la aprobación del crédito hipotecario con el Banco Granahorrar hoy BBVA Colombia, por ello, le pidió el favor a su hermano Luis Fernando Rojas Peña para presentar conjuntamente los documentos ante la entidad bancaria.

Por lo anterior, en la Escritura Pública 195 de 28 de enero de 1998 de la Notaría Veinticinco de Bogotá, el apartamento 101 ubicado en la diagonal 46 sur # 5J-67 de esta ciudad, quedó a nombre de la demandante y demandado, además como deudores solidarios en la hipoteca de primer grado.

Mencionó que la entrega del inmueble se dio en el mes de enero de 1999 a la demandante y desde esa fecha entró en su posesión.

Agregó que el demandado nunca pagó cuota alguna del crédito hipotecario, tampoco vivió en el apartamento, ni ejerció actos de señor y dueño sobre el inmueble.

Adujo que ella fue quien realizó el pago de cada una de las cuotas de la garantía hipotecaria, durante 17 años; además es quien aparece como titular en los servicios públicos domiciliarios desde 1999 y desde el año 2004 en los recibos del impuesto predial.

Manifestó que ha ejercido la explotación económica del predio a través de contratos de arrendamiento del inmueble y le ha efectuado reparaciones locativas durante 20 años.

Solicitó que se declare por vía de prescripción extraordinaria que la demandante es propietaria del otro 50% del apartamento 101 ubicado en la diagonal 46 sur # 5J-67 de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40237734.

### **3. Trámite.**

La demanda fue admitida mediante auto de 12 de noviembre de 2019 (fls. 145 y 146), y el demandado Luis Fernando Rojas Peña se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el 5 de diciembre de 2019 (fl. 152), quien dentro del término correspondiente contestó la demanda proponiendo la excepción de mérito de "Inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción" (fls. 197 al 204).

El acreedor hipotecario se tuvo notificado por aviso quien guardó silencio (fl. 245) y las personas indeterminadas se vincularon a este trámite por intermedio de curador ad litem, quien se notificó personalmente el 15 de diciembre de 2020, según acta visible a folio 251 contestando la demanda sin presentar excepciones de mérito (fls. 252 y 253).

Desatadas las prerrogativas propias de este trámite, tales como la inscripción de la demanda, la instalación de la valla en el inmueble, la inclusión del proceso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia y demás publicaciones pertinentes, se realizaron las audiencias descritas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, y en esta última, se dispuso que en el término de diez (10) días se emitiría sentencia escrita.

### **4. Problema jurídico**

El problema jurídico se contrae a establecer si se cumplen con todos los presupuestos, para declarar la prescripción

extraordinaria adquisitiva de dominio en cabeza de Belkis Rocío Rojas Peña respecto del 50% del apartamento 101 ubicado en la diagonal 46 sur # 5J-67 de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40237734, y si es procedente declarar que ella es la propietaria.

## **5. Consideraciones.**

El proceso de pertenencia tiene por objeto que el poseedor de un bien que esté en el comercio, sea declarado dueño legítimo cuando se haya consolidado a su favor los presupuestos legales y cumplido el tiempo que prevé el legislador para adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio.

De conformidad con lo previsto por los artículos 2512, 2518 y 2531 del Código Civil modificado por la Ley 791 de 2002, para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben acreditarse los siguientes presupuestos **1)** Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible. **2)** Que la cosa haya sido poseída por lo menos veinte (20) años y **3)** Que la posesión se haya cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Con fundamento en los principios contenidos en las premisas que anteceden, resulta necesario estudiar cada uno de los anteriores presupuestos, con miras a determinar, si hay lugar o no a acceder a las pretensiones de la demanda.

\* Es importante tener en cuenta que la legitimación por pasiva en esta clase de procesos la tiene el titular del derecho real que figure como tal en el certificado del registrador de instrumentos públicos a voces del artículo 375, numeral 5°, del Código General del Proceso, en donde se hace referencia a que la demanda debe dirigirse contra quienes figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro.

En este orden, del certificado de tradición y libertad a que hace alusión la norma anterior, se puede establecer que el demandado, es el titular del otro 50% del derecho real aquí perseguido, quien en efecto fue convocado en este proceso.

\* En cuanto al primer requisito, además de cumplir con el propósito de identificar plenamente el inmueble y demostrar si se trata de un bien de propiedad privada o,

por el contrario, de aquellos denominados como imprescriptibles.

Con el fin de allegar el material probatorio pertinente para verificar dicho requisito, con la demanda se aportó el certificado del Registrador Delegado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur (folio 18 al 21), documento que en punto al predio en cuestión informó "(...) que los titulares inscritos de Derecho reales de dominio son: **Rojas Peña Luis Fernando y Rojas Peña Belkis Rocío (...)**".

Lo anterior quiere decir que, el inmueble objeto de usucapión puede adquirirse a través de la prescripción adquisitiva, pues el bien, se encuentra en propiedad de personas naturales.

\* Respecto al segundo requisito, se evidenció que los actos de señora y dueña han sido ejercidos durante 20 años a la fecha de la presentación de la demanda por Belkis Rocío Rojas Peña del otro 50% del inmueble objeto de pertenencia, más los que han transcurrido en el devenir del proceso, lo que corrobora su posesión; obsérvese; además, que de los testimonios rendidos no quedó dudas, lagunas, ni vacíos, sobre los actos que han demostrado la posesión material que ha ejercido la demandante, pues todos los testimonios al unísono declararon que la actora fue quien efectuó las mejoras en el inmueble, cobraba los cánones de arrendamiento, pagaba impuestos.

A pesar de que los testigos Manuel Adolfo Rojas Peña y Alba Helena Peña Garzón, de forma confusa señalaron que como hermanos contribuyeron con algunos aportes sobre el apartamento y que existió un acuerdo entre todos los hermanos para la compra del bien, tal conceso no fue probado dentro del proceso, no se aportó documento alguno que evidenciara tales afirmaciones, tampoco se demostró las contribuciones que efectuaron para el pago del crédito hipotecario y mejoras, es decir, no se desvirtuó la calidad de señora y dueña de la demandante, como tampoco se demostró que ellos como familiares, tuvieran algún interés sobre el inmueble; además, ratificaron que era la demandante quien pagaba las cuotas del crédito, impuestos y recibía los cánones de arrendamiento.

También cabe señalar que la demandante se ha comportado como señora y dueña de la totalidad del predio objeto de usucapión, quien aportó la escritura pública 195 de 28 de enero de 1999 y desde dicha calenda, ha llevado a cabo la instalación y pago de los servicios públicos de luz, agua, gas, pago de impuesto predial, pago del crédito

hipotecario, probando todo ello con los documentos aportados con la demanda.

Así mismo, cabe señalar que la demandante ha arrendado el inmueble sin pedir permiso de demandado, verificando su autonomía sobre el apartamento, comportándose como dueña y señora del predio.

Igualmente, se señala que mediante la inspección judicial practicada por el juzgado al inmueble se corroboró que la demandante ha detentado la posesión regular, pacífica e ininterrumpida sobre el bien objeto de este proceso, sin clandestinidad, puesto que ejecutó actos de dominio, todo ello más allá del término mínimo exigido por la ley para la configuración de la prescripción extraordinaria de dominio.

Adicionalmente, al verificar en la inspección judicial los linderos e identificación del apartamento 101 ubicado en la diagonal 46 sur # 5H-67 Sur de Bogotá, y al confrontarlo con los linderos descritos en la demanda, se concluye que los dos coinciden plenamente, de lo que se colige que hay plena identificación verificándose su existencia.

Lo que evidencia que la excepción alegada por el demandado no tiene vocación de prosperidad.

Igualmente, es importante aclarar que, de la revisión de cada una de las respuestas otorgadas por las entidades requeridas, se pudo establecer que el inmueble objeto de este proceso no se encuentra enlistado en ninguna de las causales para no acceder a las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**Resuelve.**

**Primero. Declarar** no prospero el medio exceptivo propuesto por el demandado Luis Fernando Rojas Peña de "Inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción".

**Segundo. Declarar** que Belkis Rocío Rojas Peña, adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria, el derecho real de dominio del 50% del inmueble apartamento 101 ubicado en la diagonal 46 sur # 5H-67 Sur de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40237734, con todas sus anexidades y mejoras, el cual está comprendido dentro de los linderos señalados en la demanda y en la inspección judicial realizada dentro del proceso.

**Tercero. Ordenar** que se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos respectiva, para que inscriba esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliario 50S-40237734. Enviar a costa de la parte interesada copia auténtica de esta decisión -junto con el oficio en el que se deberán especificar los linderos, para los efectos legales a que haya lugar.

**Tercero.** Sin condena en costas, por no estar causada.

**Cuarto.** Notificar a las partes en estrados de esta decisión.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



**María Fernanda Escobar Orozco**

<p><b>Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá</b> <b>Notificación por Estado:</b> La providencia anterior es notificada por anotación en <b>Estado # 032</b> <b>Hoy 14 de septiembre de 2022</b></p>
<p>La secretaria, Novis del Carmen Mosquera García</p>

**Firmado Por:**  
**Maria Fernanda Escobar Orozco**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 004**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **547e01e6709c68f00f80fd930b70d2194fef9ba89dc37c92eb22875580ddadd3**

Documento generado en 07/09/2022 06:27:55 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**