

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO NOVENO CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Bogotá D.C., mayo tres (3) de dos mil veinticuatro (2024).-**

PROCESO N° : 1100140030382016001780 01

CLASE DE PROCESO : VERBAL DE PERTENENCIA  
DE INTERES SOCIAL

DEMANDANTE : LUZ MARIA MOSQUERA MENA.  
DEMANDADO : HEREDEROS INDETERMINADOS DE  
: MARCELINO PEREA VALENCIA  
Y PERSONAS INDETERMINADAS.

ASUNTO : SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA.

**OBJETO DE LA DECISIÓN**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia proferida en audiencia celebrada el 23 de marzo de 2022 por el Juzgado Treinta y Ocho Civil Municipal de Bogotá, en el asunto de la referencia, previo los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**Síntesis de la demanda**

La demandante LUZ MARIA MOSQUERA MENA, peticona a la jurisdicción la declaratoria de pertenencia de interés social en su favor, por considerar que por la vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio ha adquirido el bien ubicado en la Calle 58 C Sur No. 47-49 de esta ciudad, Cedula Catastral 77BS 63<sup>a</sup> 4-1 y distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-853690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, Zona Sur.

**Fundamentos de hecho**

Para dicho efecto relata que ostenta sobre el referido fundo, la posesión real y material de manera pública e ininterrumpida desplegando actos de señorío, como pago de impuestos y servicios públicos, la construcción de mejoras y reparaciones locativas, entre otros, desde el 28 de diciembre de 1986, fecha en que ocurrió el deceso del señor MARCELINO PEREA VALENCIA (q.e.p.d), con quien convivio en unión marital de hecho, sin reconocer dominio ajeno, según las fotografías y demás documentos que adjunta en el escrito de la demanda. Además, agrego que el bien objeto de la Litis, es un inmueble de interés social.

## **Admisión y *litis contestatio***

Por medio de proveído de 9 de diciembre de 2016 (fls. 48 a 49 Cdno. 1), se admitió la demanda de pertenencia, y se ordenó emplazar al extremo demandado.

Así las cosas, los herederos determinados del señor Marcelino Perea Valencia<sup>1</sup>, se notificaron por conducta concluyente<sup>2</sup>, quienes, dentro del término establecido para el efecto, se *allanaron a las pretensiones de la demanda*, de otra parte, los acreedores hipotecarios<sup>3</sup> se notificaron por aviso, quienes indicaron su desinterés en hacerse parte en el proceso de marras, por cuanto las obligaciones hipotecarias ya se encuentran canceladas<sup>4</sup>.

Por su parte, las personas indeterminadas y de los herederos indeterminados del señor Marcelino Perea Valencia (fl. 284 Cdno. 1), comparecieron por intermedio de curador *ad-litem designado*, quien dentro del término de traslado contestó la demanda, sin formular excepciones de ninguna naturaleza (Fls. 95 a 96 Cdno 1).

## **Sentencia de Primera Instancia.**

Surtidas las diferentes fases del proceso, en que se evacuaron las etapas de los arts. 372, 373 y 375 del CGP, el Juzgado Treinta y Ocho Civil Municipal de Bogotá, profirió sentencia en audiencia celebrada el 23 de marzo de 2022, negando el *petitum*, bajo los siguientes postulados: **i)** la demandante no acreditó la posesión *exclusiva* pública, pacífica e ininterrumpida por el término que exige la ley; **ii)** reconoció dominio ajeno y, **ii)** no acreditó el ejercicio de actos de señor y dueño.

Como sustento de su decisión, estimó que no se cumplió con acreditar dos de los presupuestos de la acción, *como son el no reconocer el dominio ajeno y ejercer actos exclusivos de señor y dueño*. Respecto del primero de ellos, sostuvo que la demandante en interrogatorio de parte, reconoció que ella y sus hijos son dueños del bien inmueble desde 1986, y que ha cancelado junto a sus hijos el pago de impuestos y las mejoras levantadas por todos ellos. Frente al segundo considero, que la demandante reconoció dominio ajeno y, por lo tanto, no es titular única de la posesión, dado que siempre ha habitado el inmueble con sus hijos.

Sostuvo que la demandante en su escrito de la demanda no alegó coposesión, ni en las pretensiones se dirigieron a declarar una prescripción

---

<sup>1</sup> Documento: “05.1- Acta de Audiencia 2016-00178-00”

<sup>2</sup> Documento: “18-Exp 2016-178 recurso de reposición”.

<sup>3</sup> Página 145 Digital, Documento: “01- Demanda y Anexos 2016-178”.

<sup>4</sup> Páginas: 237 y 260, Documento: “01- Demanda y Anexos 2016-178”.

a favor de varias personas, lo que impide declarar el dominio pleno en una sola persona, a la luz de lo postulado en el art. 281 del C.G.P.

### **Recurso de apelación.**

La demandante, formulo recurso de apelación y para sustentar su inconformidad con el fallo de primer grado, en síntesis expuso: **i)** que ha ejercido de manera particular e independiente los actos de señor y dueño desde 1986, fecha en la que falleció su compañero permanente, el señor Marcelino Perea Valencia; **ii)** el Juez de primer grado no valoro que la posesión ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida; **iii)** que los litisconsortes llamados al proceso, se allanaron a las pretensiones de la demanda, sin mostrar oposición alguna y; **iv)** no valoró que los testimonios decretados a su favor, narraron los actos constitutivos de señorío de la demandante, tales como, la construcción de mejoras y la conservación del inmueble y el pago de los servicios públicos y del impuesto predial.

### **CONSIDERACIONES**

De la interpretación sistemática de las normas contenidas en los artículos 2512, 2518, 2519, 2531 y 2531 del Código Civil permite concluir que la configuración del derecho de dominio a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, depende de la demostración simultánea o concurrente de los siguientes elementos, estimados con el rango de axiológicos:

- 1. Bien susceptible de ganarse por prescripción.*
- 2. Posesión del actor por el lapso legalmente exigido*
- 3. Posesión pública, pacífica e ininterrumpida y exclusiva.*

*Veamos si en el caso que es materia de solución, se cristalizan los requisitos de orden legal que hemos relacionado:*

El artículo 2519 de la codificación civil sustantiva enseña que “los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”. Complemento de esta regla es la redacción del numeral 4º del canon 375 de la obra procesal civil vigente, que proscribe la declaración de pertenencia respecto de los bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

En consecuencia, la acción cuya aplicación deprecia la aquí demandante solo es factible sobre aquellos bienes de derecho privado, que se hallen en el denominado “comercio humano”.

En tratándose de bienes inmuebles, se presenta como prueba soberana de la prescriptibilidad de la cosa objeto de la intención usucapiente, la matrícula inmobiliaria que señale no solamente que el terreno es de derecho privado, sino que adicionalmente indique quien o quienes fungen como sus titulares de dominio y de otros derechos reales.

## El caso en concreto

A la demanda se aportaron documentales que permiten inferir el modo en que iniciaron la posesión acá presentada, las cuales se enumeran:

1. Registro Civil de Defunción del señor Marcelino Perea Valencia (q.e.p.d).
2. Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la Litis, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-853690.
3. Certificado Catastral expedido el 8 de abril e 2016, donde consta que el predio figura con nomenclatura oficial: Calle 58C Sur No. 47-49, Cédula Catastral: 77BS 63ª 4-1, Chip: AAA0018FFFZ, propietario: Marcelino Pera Valencia<sup>5</sup>.
4. Escritura Pública No. 6862 de 7 de diciembre de 1984, otorgada en la Notaría 21 del Circulo de Bogotá D.C., contentiva de la hipoteca constituida a favor del Fondo Nacional del Ahorro.
5. Reporte de pago de impuesto predial unificado correspondiente a los años: 2004, 2010, 2014 y 2015<sup>6</sup>.
6. Facturas de servicios públicos de agua, gas natural y luz, así como los servicios de teléfono<sup>7</sup>.
7. Fotografías del inmueble objeto de la litis
8. Plano de Manzana Catastral, con código del sector No. 002420016, correspondiente a la localidad 19<sup>8</sup>.

En la inspección llevada a cabo el 27 de junio de 2019, en el bien inmueble objeto de la *litis*, se verificó que el inmueble relacionado en el *petitum* de la demanda es el distinguido con matrícula inmobiliaria 50S-853690, cuya identificación y linderos quedaron suficientemente corroborados, que se han efectuado mejoras, a las paredes y pisos y una construcción de una cubierta en el tercer piso<sup>9</sup>.

Se recepcionó el interrogatorio de parte de la demandante, y se recibieron las declaraciones de terceros de las señoras, JACQUELINE RAMOS CAMARGO, quien relato que la demandante es la abuela de sus sobrinos, que la conoce desde hace más de 35 años, que juntos con sus hijos, es la dueña del inmueble, por haber sido la esposa del señor Marcelino Pera Valencia<sup>10</sup> y, que así los conocen sus vecinos<sup>11</sup>; que juntos han hecho remodelaciones de mantenimiento de la casa, tales como, cambiar los gabinetes de la cocina y el techo<sup>12</sup> y, que la señora María con sus hijos

---

<sup>5</sup> Página: 10, Cuaderno Principal.

<sup>6</sup> Páginas: 25 a 30, Cuaderno Principal.

<sup>7</sup> Páginas: 33 a 42, Cuaderno Principal.

<sup>8</sup> Páginas: 49 a 59, Cuaderno Principal.

<sup>9</sup> Documento: "24-2016-178 DiligenciaInnsepcionJudicial"

<sup>10</sup> Minutos: 36:53/1:24 y 38:14/1:24 del Audio, Documento: "25Audiencia372No2016-178-20220323\_09".

<sup>11</sup> Minutos: 40:46/1:26 del Audio, Documento: "25Audiencia372No2016-178-20220323\_09".

<sup>12</sup> Minuto: 44:59/1:26 del Audio, Documento: "25Audiencia372No2016-178-20220323\_09".

pagan los impuestos<sup>13</sup>; y, de la señora MARIA DEL CARMEN RIVERO SILVA, quien indico que es vecina de la demandante y que le consta que ella y sus hijos Alexander, Gloria y Heiner (ya fallecido) Perea Mosquera y Einer Mosquera Mosquera, son los dueños y viven en el inmueble desde hace más de 36 años<sup>14</sup>; que ella sabe que los hijos de la demandante instalaron el piso de la casa<sup>15</sup>, porque los veía cargando los materiales y; que frecuenta muy poco el inmueble objeto de la litis<sup>16</sup>.

Conforme a lo anterior, se estima que los documentos acotados son prueba idónea y suficiente para acreditar la calidad de bien de derecho privado del inmueble objeto de la demanda y por contera de su condición de prescriptible.

*Identificación del terreno.* Estima el juzgado, como lo ha pregonado en providencias que han decidido litigios de la naturaleza del sub examine, que el tema relacionado con la identidad del predio objeto de la pretensión de pertenencia, es de especial trascendencia, porque su determinación permite establecer con la certeza necesaria el bien objeto de las pretensiones y de tal forma salvaguardar derechos de terceras personas que pudieran resultar conculcados al perseguirse en usucapión un bien que no corresponda al descrito documentalmente.

En tal orden, se encuentra la diligencia de inspección judicial practicada por la judicatura sobre el predio el día 4 de abril de 2022, acto en el cual, se determinaron las características del inmueble y se verificaron que los linderos corresponden a los descritos en la demanda.

En conclusión, no existe reparo en cuanto a la identidad del terreno materialmente señalado por la demandante como objeto de su intención usucapiante, con aquel que describen los documentos que legalmente se indican como idóneos para tal labor. Por lo tanto, el primer elemento de la acción sub estudio, se cristaliza.

#### *Posesión del actor por el lapso legalmente exigido*

En el presente caso se invoca por la demandante, la prescripción extraordinaria, la que no requiere acreditar la existencia de nexo alguno entre el prescribiente y el titular del bien y está regulada en el artículo 2512 del Código Civil y 375 del C.G.P., en concordancia con las normas pertinentes de la ley 9ª de 1989, por tratarse de vivienda de interés social.

Atendiendo las normas que regulan la materia y en casos como el presente en que la prescribiente se ampara en la normatividad consagrada en la ley 9ª de 1989, se precisa que para el acogimiento de la pretensión,

---

<sup>13</sup> Minuto: 50:11/1:26 del Audio, Documento: “25Audiencia372No2016-178-20220323\_09”.

<sup>14</sup> Minuto: 1:05/1:24 del Audio, Documento: “25Audiencia372No2016-178-20220323\_09”.

<sup>15</sup> Minuto: 1:11/1:24 del Audio, Documento: “25Audiencia372No2016-178-20220323\_09”.

<sup>16</sup> Minuto: 1:07/1:24 del Audio, Documento: “25Audiencia372No2016-178-20220323\_09”.

corresponde a quien la invoca demostrar todos y cada uno de los requisitos que la estructuran, y que son: 1) *Que se trate de bien prescriptible*; 2) *Que sea cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma descrita en el libelo*; 3) *Que se trate de vivienda de interés social*; 4) *Posesión material en el prescribiente y que se haya ejercido por el tiempo requerido por la ley, que para el caso que nos ocupa debe ser igual o superior a cinco años, contados a partir el 1º de enero de 1990*; y, 5) *Que la posesión se haya ejercido sin interrupción*.

Con relación al primero, reposa en el plenario certificado de tradición y libertad del predio de la Calle 58 C Sur No. 47-49 de esta ciudad, Cedula Catastral 77BS 63ª 4-1 y distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-853690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, Zona Sur, donde aparece inscrito como dueño el señor MARCELINO PEREA VALENCIA (q.e.p.d); prueba que aunada a los testimonios recaudados se puede establecer que ciertamente se trata de bienes de uso privado destinados a vivienda.

En torno al segundo presupuesto axiológico, con la Inspección judicial practicada por la judicatura, se constató que el inmueble objeto de usucapión está perfectamente individualizado, luego se pueden determinar e identificar plenamente y es el mismo, relacionados en el libelo.

Y en lo que corresponde al tercer requisito hay que decir que, de acuerdo a los postulados previstos en el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, en las ciudades de más de quinientos mil habitantes- Como lo es Bogotá D.C.- se consideran viviendas de interés social, aquellas cuyo precio de adquisición sean o hayan sido inferior o igual a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales.

No puede perderse de vista que, de acuerdo a lo preceptuado en la norma indicada, el factor primordial que determina la calidad de "interés social" de un inmueble es el precio, cuya prueba tiene que estar presente en el proceso al momento de decidir la controversia a efecto de asegurar la prosperidad de la acción, porque de lo contrario se corre el riesgo de recibir solución contraria a las pretensiones invocadas, dado que se trata de un presupuesto necesario para su acogida.

En el presente caso, tal presupuesto se halla cumplido con el Certificado Catastral adosado al plenario, de 8 de abril de 2016, en el que se indica por esa dependencias de la Alcaldía Mayor de Bogotá, que a la presentación de la demanda, el predio a prescribir ascendía en su precio a \$45.931.000.00, por lo que aparece fehacientemente acreditado que el precio del predio, no supera el tope establecido por la ley para calificar como de interés social una vivienda determinada; de donde aparece establecido con meridiana claridad, que el inmueble materia de esta acción es de la clase y naturaleza de viviendas de interés social.

*Posesión pública, pacífica e ininterrumpida y exclusiva.*

Ahora bien, en punto de que la demandante ha poseído el inmueble por el tiempo requerido por la ley y en las condiciones que la misma ley exige, conforme lo consagra la ley 9ª de 1989, esto es cinco años, se encuentra también debidamente acreditado, pues la demandante dio cuenta del fallecimiento de su compañero -titular inscrito del dominio- desde el año 1986; y que sus hijos con quienes ocupa el predio -ALEXANDER PEREA MOSQUERA, GLORÍA AMPARO PEREA MOSQUERA- y con quienes se integró el contradictorio por la parte demandada, indicaron al Juzgado allanarse a las pretensiones de la demanda, y los demás herederos del difunto representados por Curador ad litem, no se opusieron a la demanda, por lo que, pese a que los testigos y la misma declarante indicaron que con ellos convivía ésta, lo cierto es, que convocados al litigio, aquellos como posibles detentadores en coposesión en comunidad con la demandante, desconocieron toda pretensión de propiedad sobre el inmueble, descargando por ello, este derecho, en su elemento subjetivo y objetivo, en cabeza exclusiva de la actora, su señora madre LUZ MARIA MOSQUERA MENA.

Con lo anterior, pese a esa comunidad de vida, se logra jurídicamente establecer, con la intervención de los convocados, y del representante judicial de los ausentes, la exclusividad de la detentación del fundo con ánimo de señor y dueño, solamente frente a la actora en la lid, a quien, por ello, se le tiene como propietaria adquirente del inmueble con prescindencia de los descendientes de quien fuera el propietario, pues éstos reconocen dominio ajeno y exclusivo además, en la señora demandante LUZ MARIA MOSQUERA MENA.

Puestas, así las cosas, se colige que por aparecer presentes todos los presupuestos necesarios para la prosperidad de las pretensiones invocadas en la demanda, de adquisición de la propiedad por el modo de la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes de interés social, las peticiones serán acogidas como se hizo mención en esta providencia, con ello se acoge la apelación planteada por la parte demandante apelante.

### **DECISIÓN**

Sean suficientes las anteriores consideraciones para que el Juzgado Noveno Civil de Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVA**

*Primero:* **REVOCAR** la sentencia proferida en audiencia celebrada el 23 de marzo de 2022, por el Juzgado Treinta y Ocho Civil Municipal de Bogotá, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

*Segundo:* **DECLARAR** en su lugar, que, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, **LUZ MARIA MOSQUERA MENA**, se hizo a la propiedad sobre el inmueble de vivienda de interés social ubicado en la Calle 58 C Sur No. 47-49 de esta ciudad, Cedula Catastral 77BS 63ª 4-1 y distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-853690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, Zona Sur, descrito y alinderado como aparece en la demanda y sus anexos el que tiene como titular del derecho de domino inscrito a **MARCELINO PEREA VALENCIA**.

*Segundo:* **ORDENAR** que se registre ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., de la zona correspondiente, la presente sentencia, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-00853690. Por la secretaría del Juzgado, procédase de conformidad, disponiendo el oficio respectivo a esa Oficina o Dependencia.

*Tercero:* **ORDENAR** la cancelación de las medidas cautelares, que se dispusieron para el trámite de esta instancia. Por la secretaría del Juzgado, procédase de conformidad, disponiendo el oficio respectivo a la Oficina de Registro Instrumentos Públicos Competente.

*Quinto:* Sin costas para la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**  
**LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE**  
**JUEZ**

eba

Firmado Por:  
Luisa Myriam Lizarazo      Ricaurte  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 009  
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: **ee7c772449e5713c519fe11bdcf57194a86798548ff78a81c90b76dcf4326bb8**

Documento generado en 06/05/2024 08:14:42 AM

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