

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., febrero ocho (8) de dos mil veintitrés (2023)

11001 3103 022 2019 00763 00

Clase de proceso: Pertenencia
Demandante: Martha Ruth Ospina Benjumea, Eliecer de Jesús Ospina Benjumea, Reinel de Jesús Ospina Benjumea, Florián García Niño, Yanki Norvanya García Rojas, Miller Duvin García Rojas, Jully Loren García Rojas, María Gloria Sánchez Barahona, Juan de la Cruz Machuca Saavedra, Orlando Rodríguez, Raúl Peña Contreras, Nieves Herrera de Ramos.
Demandados: Gregorio N. Quintero Gongora, Bertha Machado Vda. de Quintero, María Dolores Castro Aguilar (Hermana Juan Francisca del Niño Jesús Pobes), José Alembert Elejalde Hurtado y personas indeterminadas.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Pretensiones de la demanda.

1. La multiplicidad de personas antes mencionadas como demandantes, a través de apoderado judicial, promovieron demanda contra Gregorio N. Quintero Gongora, Bertha Machado Vda. de Quintero, María Dolores Castro Aguilar (Hermana Juan Francisca del Niño Jesús Pobes), José Alembert Elejalde Hurtado y demás personas indeterminadas., con el fin de que, previo el trámite del juicio declarativo de pertenencia, se declare que adquirieron distintas áreas de menor extensión respecto del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula 50C-339792, por haber

operado a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y en consecuencia, se ordene al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá – zona respectiva – inscribir el fallo que acoja las pretensiones, ordenando dar apertura a los folios de matrícula inmobiliaria individual respecto de cada uno de los predios materia de usucapión y que se distinguen para cada uno de los demandantes con las siguientes direcciones:

DEMANDANTE	DIRECCIÓN
Martha Ruth Ospina Benjumea, Eliecer de Jesús Ospina Benjumea y Reinel de Jesús Ospina Benjumea	Carrera 9 Este No. 2 – 86
Florián García Niño, Yanki Norvanya García Rojas, Miller Duvín García Rojas y Jully Loren García Rojas. Cedieron: Magnolia Sánchez Garay E.P.0191 de 27 de enero de 2022 (fl.43).	Carrera 3 Este No. 2D – 68
María Gloria Sánchez Barahona y Juan de la Cruz Machuca Saavedra	Calle 3 A BIS No. 5 – 30 ESTE INT. 1
Orlando Rodríguez	Cra 5 A ESTE No. 3 – 52
Raúl Peña Contreras	Calle 2 D No. 6 -30 ESTE
Nieves Herrera de Ramos	Carrera 5 Este No. 3B-50

2. Como sustento de sus súplicas, de manera general relató el apoderado actor que los mentados demandantes son poseedores de las viviendas de interés social antes relacionadas, todas ellas ubicadas en el Barrio Rocío Parte Baja. Que la posesión sobre los citados predios, la han ejercido de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida por un espacio superior a 10 años, sin reconocer dominio ajeno, levantando las construcciones que actualmente existen, todas ellas destinadas para vivienda y respecto de las cuales, los aquí promotores les han realizado mejoras, las han mantenido en buen estado de conservación y les han acometido los

servicios públicos y asumido el pago de impuestos prediales.

De manera específica, respecto de *Martha Ruth Ospina Benjumea, Eliecer de Jesús Ospina Benjumea y Reinel de Jesús Ospina Benjumea*, adicionó que aquéllos adquirieron la posesión en comento, el 30 de agosto de 1979 por compra hecha a Jorge Reina, quien a dicha fecha contaba con 15 años de posesión; desde tal momento el predio lo ha destinado a vivienda y con dineros de su propiedad le han realizado mejoras.

En relación con *Florián García Niño, Yanki Norvanya García Rojas, Miller Duvín García Rojas y Jully Loren García Rojas* precisó que ellos, adquirieron la posesión el 16 de marzo de 1987 por compra realizada a María Luisa Martínez, según promesa de venta suscrita por los padres de aquéllos, quienes fallecieron y desde dicho momento continuaron con la posesión. Igualmente su destinación es vivienda y que las mejoras y acometidas han sido asumidas con dineros de su exclusiva propiedad.

Frente a *María Gloria Sánchez Barahona y Juan de la Cruz Machuca Saavedra* sostuvo que aquéllos adquirieron la posesión en 1979 y a partir de esa fecha lo ha destinado para vivienda y con dineros de su propiedad realizaron mejoras, una construcción de tres pisos, arreglos internos y durante tal periodo la ha mantenido en buen estado de conservación, instalando servicios público domiciliarios y pago de impuestos prediales.

De *Orlando Rodríguez* manifestó que adquirió de María Moreno Sánchez el predio objeto de litigio, el 25 de marzo de 2009, que lo destinó igualmente para vivienda y con dineros de su exclusiva propiedad ha realizado mejoras, lo ha mantenido en buen estado de conservación, acometida de servicios públicos y pago de impuestos prediales.

Aseveró de *Raúl Peña Conteras* que aquél viene ejerciendo la posesión desde el 1° de diciembre de 1997 por compra realizada al señor Jorge Franco, quien detentaba la posesión desde 1973, destinando desde la fecha el inmueble para vivienda.

Indicó que *Nieves Herrera de Ramos* entró en posesión del inmueble el 7 de enero de 1986 por compra a los señores Delfina Romero de Lugo y Alberto Remero, destinando desde la fecha el inmueble para vivienda.

3. La acción fue admitida mediante auto de 24 de enero de 2020 (pdf.01, fl.249), providencia que se notificó a los demandados por conducto de curador *ad litem* quien en el término legal guardó silencio (pdf.60 a 62). Se destaca igualmente que mediante auto de 25 de agosto de 2022 se aceptó la cesión de derechos litigiosos que realizaron los demandantes Florián García Riaño, Yanki Norvanya García Rojas, Miller Duvin García Rojas y Jully Loren García Rojas a Magnolia Sánchez Garay (pdf. 43 y 64).

2. CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

4. Los presupuestos procesales no admiten reparo, sobre el entendido que quienes acudieron a la litis por activa y pasiva ostentan capacidad procesal; la demanda fue debidamente presentada y tramitada por juez competente. Así mismo ante la ausencia de vicio con idoneidad anulatoria, procede la decisión de fondo que de esta repartición judicial se requiere.

En el asunto bajo estudio, se adelantó con sustento en los derroteros previstos por el artículo 375 del estatuto procesal al que sirve de pilar la prescripción adquisitiva de dominio que consagra el artículo 2512 del C.C., por lo que será bajo dichos lineamientos que se estudiará la demanda de la referencia.

PRESUPUESTOS MATERIALES

5. En relación con los presupuestos materiales, debe decirse que los extremos del litigio se encuentran legitimados para intervenir en él, pues la pretensión ha sido encausada por quienes invocan ser poseedores del bien inmueble frente a los titulares inscritos del dominio y a todas aquellas personas que creen tener derecho sobre el mismo.

PROBLEMA JURÍDICO

6. Los problemas jurídicos que debe analizarse en este asunto, se circunscriben en determinar: i) si los bienes objeto de pretensión son susceptibles de adquirirse por prescripción extraordinaria; ii) si éstos están debidamente identificado; y iii) si los demandantes han poseído los aludidos predios por un término de 10 años de manera pública, pacífica e ininterrumpida; y finalmente iv) respecto de la cesionaria que su posesión sea ininterrumpida respecto de la posesión que pretende sumar.

TESIS DEL DESPACHO

7. Delanteramente se advierte que las pretensiones elevadas en el libelo tienen vocación de prosperidad, toda vez que se encuentran acreditados los requisitos legalmente exigidos para adquirir el dominio del bien inmueble o raíz por la modalidad de prescripción invocada en la demanda, esta es, la extraordinaria, como quiera que los medios de convicción recaudados resultan insuficientes para acreditar que los demandantes han ejercido *el animus* y *el corpus* respecto de cada uno de los bienes objeto de usucapion.

SUSTENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

8. La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también "*usucapión*", está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se hayan detentado cumpliendo las condiciones legales. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

La usucapión puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria; la primera, conforme al artículo 2528 de la ley sustantiva civil, requiere posesión regular, es decir, la que según el artículo 764 C.C. procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista

después de adquirida la posesión; la segunda no requiere título y tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

Viene de lo anterior que en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, la legitimación en la causa por activa la ostenta el poseedor en los términos del artículo 762 del Código Civil y por pasiva la ostentan todas las personas determinadas que aparezcan inscritas en el certificado o folio de matrícula inmobiliaria como titulares de derechos reales sujetos a registro y todas las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el respectivo bien. (Artículo 375, numerales 5º. y 6º. del C.G.P.).

Por su parte, el artículo 2527 del mismo estatuto, distingue entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria; para agregar en el artículo 2529 *ibídem* que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez para los inmuebles; y en el artículo 2532 de la misma Codificación, que el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria es de veinte (20) años, conforme al artículo 1º de la Ley 50 de 1936, sin perjuicio de lo que en la actualidad dispone la Ley 791 de 2002, es decir el término de la prescripción extraordinaria se redujo a la mitad, o sea, diez (10) años.

9. La posesión se encuentra definida en el artículo 762 del C.C., como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”*. De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: *“1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)”*

10. Los artículos 778 y 2521 del Código Civil, autoriza que el poseedor, si así conviene a sus intereses, complete el tiempo necesario para la consumación de una prescripción, uniendo al suyo el de sus causantes o antecesores, **desde luego, también poseedores**. En consecuencia, por virtud de dichas normas legales, posesiones materiales anteriores pueden acceder a

las que tenga el actual poseedor que invoca la prescripción si así lo quiere, siempre y cuando concurren otros requisitos de los que depende el ejercicio de esa facultad.

La jurisprudencia en desarrollo de los artículos 778 y 2521 del Código Civil puntualiza tres requisitos, a saber: **a)** Existencia de varias situaciones posesorias con entidad suficiente y contiguas entre sí; **b)** Que tales posesiones sean homogéneas en cuanto al objeto sobre el cual se materializa; y, **c)** Que existan títulos justificativos de la iniciación de las sucesivas posesiones. Sobre este punto ha dicho la Corte Suprema de Justicia que en la prescripción extraordinaria, *“el prescribiente puede unir a su posesión la de sus antecesores,... pero entonces ha de probar que en realidad es sucesor de las personas a quienes señala como antecesores. Es decir, para que de esta suerte quede establecida la serie o cadena de posesiones hasta cumplir los treinta años – hoy veinte de conformidad con el artículo 1 de la ley 50 de 1936 – y generalizando se puede afirmar que el prescribiente que junta a sus posesiones la de sus antecesores ha de demostrar la serie de posesiones mediante la prueba de los respectivos traspasos, pues de lo contrario quedarían sueltos y desvinculados los varios lapsos de posesión material, lo cual significa que el sistema consagrado en los artículos 778 y 2521 del Código Civil funciona sobre la base de que las posesiones sucesivas son congregables a través del vínculo jurídico de causahabencia...”*. Sent. 22 de enero 1993.

En otra ocasión la misma Corte Suprema de Justicia puntualizó que *“La unión de posesiones de que tratan los artículos precedentes, si a ella acude el prescribiente, solo es viable si al efecto concurren las exigencias legales que los referidos preceptos establecen, cuales son: a) que exista un vínculo jurídico entre el sucesor o actual poseedor y su antecesor; y, b) que las posesiones que se suman sean continuas e ininterrumpidas”*. Establécese de lo anterior, que quien quiera unir su posesión a la de su antecesor está en la obligación de acreditar la causa legal que le ha permitido derivar su posesión de su antecesor, ya sea éste poseedor a título universal o a título singular, o lo que dicho de otra manera, es indispensable la existencia del vínculo jurídico entre el sucesor y su antecesor.

CASO CONCRETO

11. La prescripción adquisitiva invocada en el *sub-lite* es la extraordinaria, estando por tanto supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos: **a)** Que la cosa objeto de la pretensión sea susceptible de ser adquirida por el modo de la usucapión. **b)** Que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso. **c)** Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño. **d)** Que esa posesión haya sido ininterrumpida.

En este punto debe decirse, que si bien en la demanda se aduce que los demandantes son *poseedores irregulares de vivienda de interés social* lo cierto es que del libelo no es posible deducir que los demandantes hayan hecho uso de la acción especial prevista en la Ley 9 de 1989, por lo que se aplicara el artículo 2532 del Código Civil, con las modificaciones introducidas por la Ley 791 de 2002.

Y ello es así, por cuanto al examinar la demanda, resulta incuestionable que la posesión que refieren ostentar los demandantes es aquella que conlleva la reducción de términos dispuesta en el artículo 1º de la Ley 791 de 2002.

Sobre este particular tiene dicho el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, *“la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”*¹, tema sobre el cual la jurisprudencia ha sostenido que *“esas mutaciones en la legislación ocasionan, como es obvio, conflictos para la aplicación de las leyes en el tiempo, para cuya solución el propio legislador establece reglas específicas de imperativo cumplimiento como ocurre con los artículos 41 y 42 de la Ley 153 de 1887. En efecto, en virtud de la primera de las normas citadas, si el tiempo de posesión exigido por la legislación positiva anterior para la prescripción adquisitiva, no se hubiera completado al promulgarse la ley que la modifica, podrá el prescribiente*

¹ Norma declarada exequible mediante sentencia C-398 de 2006, proferida por la Corte Constitucional.

acogerse a una otra ley según su voluntad, más si opta por la posterior, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”².

12. Resulta incuestionable que los inmuebles objeto de las pretensiones no son de aquellos que la ley define como bienes imprescriptibles, pues no obedecen a los calificados como bienes de uso público o de carácter fiscal (Artículos 674 del C.C., 63, C.P. y numeral 4°, artículo 375 del C. G. del P.), por lo tanto, el primer requisito frente al inmueble pretendido en usucapión, se encuentra acreditado, lo que impone la verificación de los demás.

Y es que de las pruebas legal y oportunamente incorporadas, a saber, el certificado de tradición y libertad (pdf.1, fl.185 a 203) y la certificación expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (pdf.1, fl.205), las certificaciones catastrales (*ib.*, fls. 31, 51, 89, 117, 143, 171), el plano de la manzana catastral (*ib.*, fl.174), indican que el predio de mayor extensión del que se afirma hacen parte los predios poseídos por los demandantes, está identificado como lote de terreno No.2 “La Quinta”, con cabida de 33.263 v², registrado con matrícula 50C-339792 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., además en el tipo de propiedad en todos ellos se dejó constancia de que se trata de bienes particulares.

12. Con relación al segundo requisito, esto es, **que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso**, se tiene que los inmuebles objeto de usucapión, se encuentran plenamente identificados en la demanda por sus linderos generales y especiales, los cuales guardan plena identidad con los que son objeto de posesión acorde a la inspección judicial, según fue objeto de verificación por este despacho y de lo que da cuenta la experticia rendida por el auxiliar de la justicia designado dentro del asunto³, quien, en su oportunidad, luego de ser interrogada, concluyó que los predio objeto de experticia, coincidía con los indicados en la demanda; se concluye entonces, la identidad plena de los

² C. S. J., sent. de 6 de agosto de 1992, exp. 3515.

³ Consecutivo 67

inmuebles objeto de pretensión⁴. En el interrogatorio igualmente afirmó que las mejoras de los inmuebles, en promedio, la más antigua data de hace cuarenta años.

13. Con relación al tercer y cuarto punto⁵, revisadas conjuntamente las demás pruebas decretadas y practicadas dentro del asunto, se observa que los demandantes cumplen con los requisitos necesarios para acceder a sus pretensiones, por las siguientes razones, las cuales se discriminaron respecto de la cada uno de los demandantes:

Entonces, se verifica que la posesión ejercida por los ahora accionantes, respecto de los predios referidos en líneas precedentes ha sido por un término superior inclusive a 10 años, pues así lo reconocen sus vecinos y conocidos del sector, lo cual también se pudo constatar en la inspección judicial realizada, sin que durante dicho interregno nadie les haya disputado o alegado mejor derecho sobre los bienes; afirmaron que los referidos usucapientes son quienes se comportan como amos y señores de los bienes, en la medida en que son las personas que pagan impuestos, servicios así como la realización de mejoras en cada uno de los bienes, en ampliación de dicha conclusión, pasa a analizarse de manera particular la estructuración de tales presupuestos respecto de cada uno de los demandantes.

13.1. Martha Ruth Ospina Benjumea, Elicer de Jesús Ospina Benjumea y Reinel de Jesús Ospina Benjumea

Indicaron en la demanda, que se encuentra en posesión del inmueble desde el 30 de agosto de 1976, lo que resulta concordante con la escritura de promesa de compraventa de esa misma fecha, en la que consta que Jorge Reyna (promitente vendedor) prometió transferir a los aquí pretensores, *“posesión sobre el lote ubicado en el barrio El Rocío centro Oriental, distinguido con el numero 99 S de la transversal 9ª. E.”*, documento en el que se pactó que se

⁴ Pdf.80, Minutos 10:08

⁵ Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño; Que esa posesión haya sido ininterrumpida.

hacia *“la entrega real y material de éste se efectuara a la cancelación del saldo restante o sea la suma de veinticinco millones de pesos”*.

De igual forma, los demás medios documentales dan cuenta que para los años 2015 y 2019 pagaron algunos servicios públicos, así como el impuesto predial de los años 2010, 2011, 2016, 2018 y 2019 y que aparecen registrados ante catastro como propietarios (fl.19 a 32, pdf.1).

En el libelo igualmente se precisó que la actora ha venido realizado varias mejoras, lo cual concuerda con lo dicho en el dictamen pericial donde se constató que el inmueble cuenta con servicios de luz, acueducto, teléfono, internet, alcantarillado y alumbrado público⁶, contando con dos pisos y una terraza; cuando inicialmente se compró una casa lote con únicamente el servicio de luz y agua (pdf.001, fl.27).

También se verificaron los hechos en la inspección judicial realizada, donde atendió la señora Fabiola Zuluaga Murillo, quien adujo ser la esposa de Eliecer de Jesús Ospina Benjumea y actuar en representación de Martha Ruth Ospina Benjumea y Reinel de Jesús Ospina Benjumea, aquella permitió el recorrido por el inmueble, donde se confirmó que se encuentra arrendado, siendo uno de los arrendatarios el señor Vicente Garzón, al igual que se pudo observar la valla instalada con los requisitos del artículo 375 del C.G.P.

En ese mismo sentido, relató la actora Martha Ruth Ospina Benjumea, en el interrogatorio de parte, que entró al inmueble hace unos 50 o 60 años, época para la cual tendría como 35 años; afirmando que ingresó al predio por la compra que realizó del terreno junto con sus dos hermanos al señor Jorge Reina. Afirmó que en éste era un lote con una casa de madera, y luego ella junto con sus hermanos, empezaron a hacer mejoras poco a poco, y finalmente se encerró el lote, se hizo una habitación y hoy en día es una casa de dos pisos.

De igual forma sostuvo, que su hermano Reinel fue el primero que se

⁶ Pdf.67, fl.6

fue a vivir allá, luego se fue ella junto con sus padres, su hermana y hermano Eliecer, al segundo piso; en la actualidad lo tiene arrendado pues por amenazas tuvieron que salir de allí, siendo sus comuneros los encargados del alquiler, de repartir el dinero que se recibe por tal concepto y que entre los tres pagan servicios públicos e impuestos.

Idéntica versión relató Eliecer de Jesús Ospina Benjumea⁷, quien afirmó que llegaron en el año 1976 a Bogotá al barrio Los Laches, y dos años más tarde, junto con sus dos hermanos, compraron el lote objeto de usucapión. Este inicialmente era una casa lote; a donde se fue en un primer momento, a vivir allí un hermano con sus hijos; la construcción tardó 10 años, los recursos para ello derivaron de un prestado y dineros propios y finalmente en el año 1985 se fueron a ocuparla en su totalidad y salieron de ahí en el año 2003, época desde la cual se encuentra arrendada y los recursos que obtienes de los cánones se dividen en tres, así como el pago de impuestos y arreglos del bien, siendo los arrendatarios los encargados de pagar servicios públicos.

Así mismo, Reinel de Jesús Ospina Benjumea⁸, aseveró que los aquí demandantes llegaron al barrio Los Laches, y por consejo de un primo adquirieron la casa lote junto con sus dos hermanos demandantes, para ello sacaron créditos y utilizaron dineros propios e iniciaron la construcción del inmueble, logrando así hacer el primer piso durante el transcurso de 5 años y ahí se fue a vivir al lugar, luego construyeron el segundo piso y vivieron de ahí en adelante los promotores en un transcurso de 30 años, pero tuvieron que salir por problemas con los vecinos del sector.

Adicionó que cuando ingresaron al predio no tenía pisos enchapados, por lo que procedieron a arreglarlo, a instalar el cielo raso, construyeron una habitación, una azotea. Manifestó que los servicios públicos los pagan los arrendatarios y que con los cánones de arrendamiento que recauda se los reparten por partes iguales e igualmente que así asumen los gastos.

⁷ Minuto 37:10, pdf.77

⁸ Minuto 48:00, *ib.*

La testigo *Fabiola Arboleda Murillo*⁹, quien manifestó tener 76 años, afirmó que vive a cinco cuadras del bien objeto de litigio, y que es cuñada de María Ruth y Reinel Ospina, así como esposa de Eliecer Ospina a quien lo distinguió en el año de 1990, en el local comercial donde se encuentra la valla instalada, precisando que él vivía en dicho lugar en tal época; empero en la actualidad residen en otro como quiera que dicha casa se encuentra completamente arrendada. Sostuvo que para la fecha en que lo conoció supo que los propietarios de la casa eran los aquí demandantes, reconociéndolos, así como dueños del predio. Añadió que nadie les ha reclamado mejor derechos, que son aquéllos los que pagan servicios, impuestos y gastos.

El testigo *Luis Gonzalo Zamora Galeano*, quien fue decretado de oficio en diligencia de 25 de enero de 2023¹⁰, relató que vive cerca a la casa objeto de litigio, que conoce a los hermanos Ospina hace muchos años, distinguiéndolos en Caldas. Precisó que ellos se vinieron a Bogotá, primero Ruth y más tarde el resto de familia, hace aproximadamente 32 años, inicialmente a pagar arriendo y luego pasado unos cuantos años, los tres promotores, compraron un lote en donde está hoy edificada la vivienda que ellos construyeron. Manifestó que ellos no viven en la casa actualmente, que ésta se encuentra arrendada y los reconoce como dueños porque *“entre ellos tres fueron los que hicieron poco o muchos los aportes para unirse y comprar ese lotesito y de ahí en adelante estuvieron al frente ... para ir comprando los materiales, yo no conozco más dueños”*. Finalmente asevero que los tres pagan impuestos, que jamás han abandonado el predio, situación de la que sabe porque es habitante del sector.

Del recaudo de los medios probatorios recaudados, se puede concluir que está comprobado que por lo menos desde el año de 1990, según lo relatado por los testigos y demás medios probatorios, aquéllos han ejercido la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño, es decir, para la fecha de presentación de la demanda, llevaban por lo menos 29 años en dicha condición.

⁹ Archivo 80, Minuto 16:20

¹⁰ *Ib*, Minuto 36:40

13.2. Magnolia Sánchez Garay cesionaria de Florián García Niño, Yanki Norvanya García Rojas, Miller Duvin García Rojas y Jully Loren García Rojas.

En la demanda los iniciales pretensores indicaron que ingresaron al inmueble el 16 de marzo de 1987 por compra realizada a la señora María Luisa Martínez por parte de sus padres, y al fallecer aquéllos, los aquí demandantes continuaron con la posesión, y desde dicho momento continuaron en el inmueble, destinándolo para vivienda y procurando su estado de conservación.

Dicho relato es concordante con los medios documentales aportados, en la medida que a folio 47 obra Escritura de Promesa de venta de la fecha antes mencionada en la que consta que María Luisa Martínez le dio a Florián García Niño y Blanca Cecilia Rojas *“en calidad de venta real y material un lote ubicado en el barrio el Rocio Parte baja”* oportunidad en la que les hizo *“entrega real y material del lote de terreno descrito”*.

Los medios documentales allegados también acreditan que para el año 2012 pagaron algunos servicios públicos, así como el impuesto predial de los años 2015 a 2019, que aparece registrado como propietarios los adquirentes antes mencionados ante Catastro, pero además que la señora Rojas falleció el 22 de abril de 2016 (fl.35 a 51, pdf.1).

Por otra parte, debe decirse que mediante auto de 25 de agosto de 2022 se aceptó la cesión de los derechos litigiosos a favor de Magnolia Sánchez Garay (pdf.64), pues mediante Escritura No. 191 de 27 de enero de 2022 se dejó constancia que Florián García Niño, Yanki Norvanya García Rojas, Miller Duvin García Rojas y Jully Loren García Rojas le transfirieron *“la posesión que mantienen sobre el inmueble que se identifica a continuación: Dirección: CARRERA 3 ESTE # 2 D – 68 de la ciudad de Bogotá D.C.”* por el valor de \$100.000.000, precisándose que el 1° de febrero de 2022 se haría la entrega de la posesión del predio objeto de esta venta. Y que como consecuencia de tal venta cederían los derechos litigiosos aquí debatidos (pdf.43).

Los hechos hasta aquí relatados, también se constataron en la inspección judicial realizada, donde atendió la señora Sánchez, quien permitió el recorrido por el inmueble, sin embargo, se constató que la valla no se encontraba instalada, por lo que se le requirió para su instalación inmediata y su acreditación vía correo electrónico, lo que en efecto se comprobó cómo se observa en pdf. 75

En su interrogatorio, la cesionaria, adujo que adquirió el lote objeto de usucapión el 1° de febrero de 2022, por compra que le hizo al señor Florian García Niño y a sus hijos; aseveró que eso solo era un lote con un ranchito de lata y madera y con sus recursos y ahorros contrató un maestro para construir la edificación que hoy se encuentra en el lugar, la cual quedó lista en septiembre de 2022; que desde noviembre siguiente vive su hijo Jonatán Echeverría Sánchez, junto con su esposa e hija; que los servicios los paga ella, así como los impuestos.

Que María Luisa Martínez fue quien le vendió a su antecesor el bien, en el año de 1987, y aquél sólo hizo un ranchito de tabla y de teja de un piso, con baño y concina.; y luego del deceso de su esposa, quedó él y sus hijos en el inmueble; quienes le entregaron el predio al día en servicios públicos e impuestos.

El testigo *Jonatahan Stick Echeverria Sánchez*¹¹, hijo de la cesionaria demandante, y quien tiene 30 años de edad¹², adujo que su madre, con sus ahorros decidió comprar el inmueble objeto de usucapion, por ello inició las negociaciones con sus vecinos Florián García Niño, Yanki Norvanya García Rojas, Miller Duvin García Rojas y Jully Loren García Rojas y apenas culminó el pago, se dio la entrega del predio en el que contaba una casa lote en lata y maderas, mediante la entrega de las llaves. Y a partir de allí se hizo cargo su mama.

También sostuvo que previo a ello, el inmueble era un *ranchito* y su madre realizó todas las mejoras, a saber, la construcción de tres pisos,

¹¹ Archivo 81, Min.00:50

¹² Según se deduce de la cédula de ciudadanía que exhibió en el recaudo de su testimonio.

contentivas de dos habitaciones, sala, comedor y garaje. Que actualmente aquél vive en el inmueble, sin que medie un canon de arrendamiento, que es ella la que paga los servicios públicos, pero no ha vivido nunca en el lugar.

En relación con el antecesor de su madre, aseveró que lo eran el señor Florian García Niño y sus hijos, pues además de considerar que eran los propietarios del inmueble, eran ellos quienes siempre estaban allí presentes y que sabe ello son vecinos de hace años "*de toda la vida*" e incluso fueron amigos de infancia con las hijas del señor García.

Zoriana Liseth Rodríguez Rocha, nuera de la cesionaria y quien vive en el predio objeto de pretensión, mencionó que su suegra permitió su ingreso al bien por acuerdo previo de ella con su esposo (hijo de la pretensora), quien es su dueña actualmente. Que el anterior dueño era el señor Florian, en dicha época era como un lote, con una casita de madera, un poco abandonada. La construcción actual la realizó la cesionaria.

El testigo *Florian García Riaño*, adujo que no tiene ningún parentesco con la señora Magnolia, pero que él y sus hijas, le vendió el inmueble a aquélla, tratándose de un lote, porque la casa que tenía era de madera y tejas de zinc, la cual tumbaron posteriormente. El aludido casa lote lo entregó con agua y luz. Que él se hizo dueño de inmueble porque la *difunta María Luisa Martínez* le vendió la mitad de un lote en el año de 1983 y vivió allí desde el año de 1988 hasta hace un año que lo vendió, precisando que sus hijas vivían en el barrio Santa Isabel. Que ellos siempre pagaron impuestos y que él era el dueño del predio y luego se le entregó la posesión a la señora Magnolia, quien es su actual propietaria.

Esta sucesión posesoria que se invoca se ampara en las pruebas documentales presentadas con la demanda y que fueron antes descritas y en el pdf.043, consistente en los distintos documentos de venta de posesión, con las cuales se demuestra de manera fehaciente cómo llegó a manos de la demandante el derecho que tiene en su poder. Tales instrumentos son Promesa de Venta de 6 de marzo de 1987 en la cual se consignó que *María Luisa Martínez* le dió a *Florian García Niño* y *Blanca Cecilia Rojas* " en

calidad de venta real y material un lote ubicado en el barrio el Rocío Parte baja” y que “hace entrega real y material del lote de terreno descrito”. Y la Escritura 0191 de la Notaría 20 de Bogotá, otorgada Florián García Niño y sus hijas , Yanki Norvanya García Rojas, Miller Duvín García Rojas y Yulli Loren García Rojas en su calidad de herederas de Blanca Cecilia Rojas, mediante la cual aquéllos transfirieron “la posesión que mantienen sobre el inmueble” objeto de debate, a la actual poseedora y demandante en este asunto.

Con estas pruebas documental la demandante justifica de manera clara y precisa el apoderamiento del inmueble, pues de tales títulos se establece una verdadera sucesión ininterrumpida de poseedores que pone en evidencia el derecho reclamado.

Y no queda duda que se dan las condiciones de orden sustancial para concretar el dominio en su poder por el modo de la prescripción, pues los testigos refirieron que el señor Florian, antecesor de la demandante, adujo que ingresó al inmueble en el año de 1988 y que salió de allí el año pasado; justamente en el mismo instante en que le entregó el inmueble a la aquí cesionaria demandante, por lo que no queda duda que se estructuran los dos presupuestos legales, esto es, *a) que exista un vínculo jurídico entre el sucesor o actual poseedor y su antecesor; y, b) que las posesiones que se suman sean continuas e ininterrumpidas.*

Ahora respecto del tiempo en posesión destáquese que el señor Florian informó que entró en posesión del inmueble en el año de 1988, quiere decir que para el año de 2019, fecha en que se presentó la acción llevaba 31 años de posesión, versión que se tiene por ratificada por el testigo Jhonatan quien para ese año tenía 26 años y si aquél sostuvo que desde la niñez era amigo de las hijas del señor Florian, quiere ello decir que por lo menos le constaron 20 años de posesión.

En suma, del análisis conjunto de todas las pruebas vertidas al proceso logra establecerse una verdadera sucesión de posesiones. En efecto, obsérvese que los testigos pusieron de manifiesto que en forma directa tuvieron conocimiento de la vinculación de las personas indicadas como

poseedoras anteriores al demandante, con el inmueble objeto de usucapión, cuya posesión material remontan a 1988. Obsérvese que, de acuerdo a lo narrado por los testigo el señor Florian y sus hijas, siempre fueron identificados como los dueños de la casa lote, circunstancia de la que no queda duda que las posesiones ejercidas por aquellas personas, son verdaderas y exclusivas y por consiguiente representan una cadena ininterrumpida, que por su carácter tiene alcance suficiente para agregarlas a la que ostenta hoy la demandante para concretar en cabeza suya el dominio invocado, toda vez que para la fecha en que se presentó la demanda ya se había consumado el tiempo necesario para usucapir.

Bajo el anterior análisis, se concluye que están dados los presupuestos para adquirir el dominio del bien por el modo de la prescripción, situación que da paso a la prosperidad de las súplicas de la demanda respecto de la demandante Magnolia Sánchez Garay.

13.3. María Gloria Sánchez Barahona y Juan de la Cruz Machuca Saavedra

Argumentaron en la demanda que se encuentra en posesión del inmueble desde el año 1979, en donde han realizado varias mejoras, lo cual concuerda con lo dicho en el dictamen pericial donde se constató que el inmueble cuenta con servicios públicos básicos y complementarios¹³, contando con tres pisos, con una vetustez más o menos de 30 años, así como se informa que en dicho predio lo ocupan los demandantes.

Dicho relato se soporta probatoriamente con la es concordante con los testimonios que se recaudaron ante el Juzgado 8° Civil Municipal de Bogotá, de los señores Roberto Cuellar y María Torres Vargas, quienes de manera concordante manifestaron, el día 6 de noviembre de 1986, que conocía a los demandantes hace más de 10 años y que desde dicha época aquéllos ejercían la posesión del lote objeto de pretensión. Versiones que se tornan

¹³ Pdf- 67, fl.127

innecesarias ratificar debido a que la parte demandante no lo solicitó (art.222 del C.G.P.)¹⁴.

Los medios documentales allegados también acreditan que para el años 1991, 1992, 2013, 2018 y 2019 ya se encontraban pagando servicios públicos del inmueble, así como el impuesto predial de los años 2003, 2005, 2017 y 2018, que aparece registrados como propietarios los adquirientes antes mencionados, además la Junta de Acción Comunal del Barrio el Rocio Parte Baja certificó que los aquí demandantes viven en el inmueble hace más de 40 años (fl.55 a 89, pdf.1).

Igualmente se constataron los hechos en la inspección judicial realizada, donde atendió la señora María Gloria Sánchez Barahona quien permitió el recorrido por el inmueble, al igual que se pudo constatar que tenían la valla instalada con los requisitos del artículo 375 del C.G.P.

Aquella en su interrogatorio¹⁵ relató que llegó al inmueble con su esposo, pues se casaron y se fueron a vivir en el ranchito que tenía construido, luego él construyó con su padre, las bases y la habitación del primer piso, siendo ella la que estaba al frente del hogar. Adujo que cuando nació su primera hija, en el año 1987, no se había construido la habitación, pero ya para su segundo alumbramiento, esto es, para 1990 ya estaba el primer piso construido y para el 2007, teniendo en cuenta que su hija tiene 16 años, estaban los 3 pisos construidos. Los servicios se pagan entre papa y las dos hijas mayores y los impuestos sólo su esposo. Y al cuidado del inmueble ha estado ello, pues le hace aseo del predio, estar pendiente de sus nietas.

En el mismo sentido Juan de la Cruz Machuca Saavedra¹⁶ en el interrogatorio realizado, expuso que se entró al inmueble por medio de una hermana que tenía su lote ahí, entonces el también cogió el suyo, y luego hablaron con la Junta para poder ubicarse, quienes le precisaron que debía

¹⁴ Pdf.75

¹⁵ Pdf. 77, Minuto 1:37:45

¹⁶ Minuto 1:27:28, pdf.77

disminuir el tamaño del lote, hechos que sucedieron como en los años 70. Manifestó que primero construyó una pieza de madera, legalizó el acueducto y los fines de semana construían entre él y su padre. Precisó que empezó a vivir allí como al año y medio de que se casaran, lo que ocurrió en el año de 1985. El primer piso en ladrillo se terminó en el año noventa, y por su parte su esposa y co - demandante cuidaba la casa. El segundo piso lo hicieron en el año 2000 y el tercero tiene cinco años. Los servicios se pagan entre él y sus hijas, los impuestos él sólo y los arreglos a veces le colaboran las hijas y el cuidado lo asumió Gloria, su esposa. Que no tiene arrendado el inmueble.

El testigo *Pablo Emilio Suárez López*¹⁷ manifestó que es vecino de los demandantes y amigo de Juan de la Cruz y que tiene conocimiento de que aquéllos adquirieron el inmueble hace 25 años y sabe que ellos viven ahí hace unos 50 a 45 años, que los conoce porque él le hizo una reforma en la casa, por lo que lo distingue hace 25 años y que dichos trabajos se los pagó Don Juan,; siendo de su conocimiento que los demandantes y su familia siempre han vivido allí y que es Doña Gloria quien queda pendiente del cuidado del predio. Que sabe que son ellos quienes pagan los impuestos y los servicios públicos. Que no sabe si alguien les ha reclamado un mejor derecho. Y que los reconoce como dueños. Que nunca han abandonado el predio.

Por su parte el testigo *Víctor Hugo Hernández* relató que tiene 59 años y que vive cerca al inmueble objeto de usucapión y que conoce a los demandantes pues su padre le cortaba el pelo al demandante y luego tanto él, como doña Gloria y sus hijas se hicieron clientas del declarante; sostuvo que conoce la casa de los pretensores desde hace 30 años, que para él los dueños del inmuebles son don Juan y doña Gloria, porque él siempre los ha visto allí los ha visto construir, primero la parte de abajo, luego el segundo piso debido al crecimiento de su núcleo familiar. No sabe como lo adquirió porque cuando él llegó, ellos ya estaban ahí. No ha sabido que hubiese alguna persona reclamándole la casa y considera que muy seguramente el que paga impuestos y servicios, el primero don Juan y los segundo las hijas. Que allí viven los demandante junto su núcleo familiar.

¹⁷ *Ib.* Minuto 45:00

Del recaudo de los medios probatorios recaudados, se puede concluir que está comprobado que por lo menos desde el año de 1991, fecha en la que ya asumían el pago de los servicios públicos del inmueble y las versiones testimoniales, aquéllos han ejercido la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño, es decir, para la fecha de presentación de la demanda, llevaban por lo menos 28 años en dicha condición.

13.4 Orlando Rodríguez

Arguyó en la demanda que se encuentra en posesión del inmueble desde el 1° de diciembre de 1997, en donde han realizado varias mejoras, lo cual concuerda con lo dicho en el dictamen pericial donde se constató que el inmueble cuenta con todos los servicios públicos básicos y complementario¹⁸, contando con dos pisos, el primero con habitación, cocina, baño y el segundo con tres habitaciones, dos baños, dos cocinas y un cuarto de ropas, con una vetustez más o menos de 30 años, así como se informa que en dicho predio lo ocupan los demandantes.

Los medios documentales aportados, evidencian, que el 25 de marzo de 2009 el demandante suscribió contrato de Venta de Posesión en el cual el señor Matías Moreno Sánchez se obligó a transferirle *“a título de venta real y efectiva al COMPRADOR el derecho de dominio, propiedad y posesión sobre el siguiente bien inmueble de una casa de habitación junto con el terreno en que se levanta, con todas sus anexidades, dependencias, usos, costumbre y servidumbres, ubicada en el área urbana de la ciudad de Bogotá en el barrio ROCIO BAJO distinguido con el número 3-52 de la Carrera 5 Este de la actual nomenclatura urbana”*, documento en el que además se declaró que *“EL VENDEDOR ... hace entrega del inmueble objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto”*, quien a su vez la adquirió el 5 de abril de 1993.

¹⁸ Carpeta 01 Pdf 67 pág. 127

Las demás documentales acreditan que el demandante pagó servicios públicos del año 2018 e impuesto predial del mismo año, así como de 2014 a 2017. De igual forma obra certificación de la Junta de Acción Comunal del Barrio Rocio Parte Baja del año 2017 en el que consta que el actor vive ahí hace 20 años, es decir, desde el año 1997 y en el Boletín Catastral aparece como titular (fl.91 a 118, pdf.1).

Igualmente se constataron los hechos en la inspección judicial realizada, donde atendió el señor Orlando Rodríguez quien es el actor, y quien permitió el recorrido por el inmueble, al igual que se pudo constatar que tenían la valla instalada con los requisitos del artículo 375 del C.G.P.

Por su lado, Orlando Rodríguez manifestó haber llegado al inmueble hace 20 años, inicialmente como arrendatario y aproximadamente hace 14 o 15 años le compró a Matías Moreno y Dora Montero el casa lote, que se encontraba en obra negra, por valor de \$8.000.000. Tal negociación la registraron en documento escrito autenticado ante Notaria. Desde tal época dejó de pagar arrendamiento. Dicho lugar lo habitaba con sus hijos y cuando compró procedió a efectuar las mejoras al inmueble y el primer piso quedó desocupado. Aseveró que ha efectuado mejoras, en especial, un piso adicional.

El testigo *Armando Rodríguez Duarte*¹⁹ expuso que conoce al demandante porque son vecinos, a él lo conoce hace 10 a 15 años, y sabe que él llegó pagando arriendo, pero ahora él es dueño, lo que sucedió aproximadamente unos 20 años, es decir en el año 2013; que lo conoció cuando él tenía 42 o 43 años. Y considera que él es dueño porque realizó mejoras, construcción de un segundo piso y que sabe que paga los impuestos y los servicios públicos, lo sabe por cometarios del mismo demandante y que no se ha presentado persona alguna para reclamar mejor derecho y que desde que lo conoce el ha estado en el inmueble.

¹⁹ Minuto 55:17, Archivo 81

*Miguel Antonio López Montero*²⁰ adujo que es el yerno del señor Rodríguez y que es de su conocimiento que la casa era de su padraastro el señor Matías Moreno y como este compró una casa en el Tintal, se produjo la venta del predio objeto de usucapión al aquí demandante, lo que sucedió hace más o menos 15 años (2008). Aduce que cuando se conoció con la hija del demandante, esto es, hace más de 25 años, él no era dueño del inmueble, pero para el 2013 cuando inició la relación él ya era dueño del inmueble, porque él se fue más o menos para el 2002, pero en esa época estaban como en el procedimiento de comprar la casa, pero mientras hacían los trámites quedo como arrendatario, por muy pocos meses, pero cuando se fue a vivir con su hija ya era dueño.

Del recaudo de los medios probatorios recaudados, se puede concluir que está comprobado documentalmente que el señor Rodríguez ingresó inicialmente como arrendatario, pues así lo confesó el demandante, sin embargo, su calidad mutó a poseedor el 25 de marzo de 2019 en razón a que compró los derechos posesorios; situación fáctica que a pesar de las imprecisiones de los testimonios en cuenta a la época en la que sucedieron los hechos, fue ratificada en especial por el testimonio de Miguel Antonio López Montero, quien afirmó que para el año 2002 iniciaron las negociaciones de compra de la posesión y que considera que en el año 2003 aquél ya era dueño de la casa; de lo que se concluye que para la fecha de la firma de la venta ya estaba en posesión, por lo que para el 6 de noviembre de 2019 (pdf.001, fl.231), aquél comprobó posesión de 10 años y 8 meses aproximadamente.

13.5. Raúl Peña Contreras

Indicó en la demanda que se encuentra en posesión del inmueble desde el año 1997, el cual ha destinado para vivienda y ha realizado mejoras,

²⁰ Minuto 01:09:00, *Ib.*

lo cual concuerda con lo dicho en el dictamen pericial donde se constató que el inmueble cuenta con todos los servicios públicos²¹, contando con dos pisos, , así como se informa que en dicho predio lo ocupan los demandantes.

Las pruebas documentales aportados, evidencian, que el 1° de diciembre de 1997 el demandante suscribió contrato de Promesa de Compra Venta de Inmueble al señor Jorge Franco, en dicho documento a pesar de que aquél no es claro, de la parte final se infiere que para dicha época se entregó el inmueble, pues se dejó constancia de que en caso de incumplimiento del aquí demandante aquél debía devolver el predio (fl.137 a 139).

Las demás documentos acreditan que el demandante pagó servicios públicos del año 2008 e impuestos del año 2015 a 2019 y en el Boletín Catastral aparece como titular (fl.123 a 143, pdf.1).

En el mismo sentido, se constataron los hechos en la inspección judicial realizada, donde atendió el señor Peña, quien es demandante, aquél permitió el recorrido por el inmueble, al igual que se pudo constatar que tenían la valla instalada con los requisitos del artículo 375 del C.G.P.

El señor Peña Contreras adujo haber llegado al inmueble hace como 45 años, pagando arriendo y como era el arrendatario más cumplido, con el tiempo la dueña, a saber, Evangelina Sánchez, le manifestó que quería vender por que los inquilinos eran incumplidos, entonces le compró el inmueble; a quien le pagó por cuotas el apartamento, hasta la fecha de su fallecimiento, posterior a ello, el saldo se lo pagó a su hija y luego a un abogado quien le cobró nuevamente la casa, pues a la primera le dio \$4.600.000 y al segundo \$8.000.000. Que dejó de pagar arriendo hace 35 años porque de ahí en adelante pagó el precio de la compra. Y que sólo le ha arreglado los baños, los techos, las escaleras y precisó que tenía 10 habitaciones y de estos saco cinco apartamentos.

²¹ Pdf.67, pág. 165

*Concepción Machuca*²² manifestó que son compadres (padrinos mutuos de sus hijos) con el demandante, que se distinguen de toda la vida por ser vecinos y tiene conocimiento que aquél hizo negocio con la propietaria del bien objeto de usucapión en donde el residía inicialmente como arrendatario, él lleva como 40 o 42 años viviendo en dicho lugar como propietario, pero previo a ello estuvo como 5 o 6 años como arrendatario. Y aclaró que por lo menos hace 30 años el ya era propietario. Sabe que aquél hace mejoras, paga servicios e impuestos y no sabe que alguien le haya reclamado mejor derecho. Pero reconoce que el actual dueño es el demandante Raúl Peña y su esposa.

El señor *Miguel Ángel Pérez*²³ arguyó que es vecino del demandante, pues él junto con sus padres vivían en la casa continua del predio objeto de usucapión, y a eso de los 5 años se dio cuenta que él actor era el dueño del bien porque ahí solo vivían ellos y hoy en día reconoce que él es dueño, porque siempre han estado ahí, nunca se han trasteado, nunca hay personas extrañas y no tiene conocimiento en que momento compró, respecto de sus hijos cree que pueden suceder. Que el demandante es quien le ha hecho mejoras y que tanto él como los vecinos consideran que el promotor es el titular.

Del recaudo de los medios probatorios recaudados, se puede concluir que está comprobado que por lo menos, desde hace 26 años, el demandante ha ejercido la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño, es decir, para la fecha de presentación de la demanda, llevaban por lo menos 23 años en dicha condición.

13.6. Nieves Herrera de Ramos

Exteriorizó en la demanda que se encuentra en posesión del inmueble desde el año 1986, en donde han realizado varias mejoras, lo cual concuerda

²² Archivo 81, Minuto01:25:32

²³ Minuto 01:41:37, Archivo 81

con lo dicho en el dictamen pericial donde se constató que el inmueble cuenta con servicios de agua, luz, gas, alcantarillado, teléfono y parabólica²⁴, contando con dos pisos, el primero con dos alcobas, un baño, sala, cocina, el segundo cuenta con tres habitaciones, cocina, un baño, comedor, cinco puertas, dos ventanas, techo en sing, escalera rustica, así como se informa que en dicho predio lo ocupan los demandantes.

Los medios documentales aportados, evidencian, que el 7 de enero de 1986 la señora Delfina Romero de Lugo, Alberto Romero Beltrán y Pedro Antonio Ramos Reyes suscribió contrato de Promesa de Compra Venta del Inmueble objeto de pretensión, en donde se pactó que *“la entrega material del inmueble se efectuara tan pronto se firme la presente promesa de compraventa”* (fl.165 a 167). El aludido promitente comprador falleció el 30 de septiembre de 1996 (fl.169, *ib*).

Las demás documentales acreditan el pago del servicio público de acueducto para el año 2012 y 2018, impuestos del año 2014, 2016, 1998, 2001, 2013, 201, 2017 y en el Boletín Catastral aparece como titular la aquí demandante (fl.147 a , pdf.1).

Igualmente se constataron los hechos en la inspección judicial realizada, donde atendió la señora Nieves Herrera y quien permitió el recorrido por el inmueble, al igual que se pudo constatar que tenían la valla instalada con los requisitos del artículo 375 del C.G.P.

La actora refirió que el inmueble objeto de usucapión era un lote y como ya tenían otro lote, su esposo decidió comprarlo, afirmando que aquél murió hace 25 años y que por su parte ella lleva 35 años en el inmueble. Y con dineros propios fue construyendo la casa y se la dejó en el estado en que se encuentra actualmente. La construcción la realizó un maestro con recursos del esposo y cuando falleció ella quedó a cargo del predio, junto con su hijo; y es aquél el que paga los impuestos, en tanto los servicios los paga ella y con

²⁴ Carpeta 01 Pdf 01 pág. 12; Pdf 29 pág. 68

el producto de arrendamiento de un local comercial; los cánones se los pagan a ella y de los arreglos de la casa los asume ella y su hijo. En cuanto mejoras indicó que al local le cambio el baldosín, obra que se realizó con recursos de los demás hijos. Afirmó que ella es la dueña de la casa, así la reconocen sus hijos.

El testigo *Álvaro Oliveros Triana*²⁵ indicó que vive en el local ubicado en la casa objeto de pretensión, que por dicho lugar le paga arriendo a la señora Nieves y cuando ella no está, le paga al hijo Richard Ramos, tiene arrendado hace 3 meses, que considera que la demandante es dueña por que le compró a la señora Delfina, pues tanto ella como su esposo lo adquirieron. Aseveró igualmente, que su esposa es hermana del yerno de la demandante, por eso tiene conocimiento de los hechos, que supo que el señor Pedro (esposo de la demandante) falleció aproximadamente en el año de 1997 – 1998, pero siempre ha reconocido a Nieves como única dueña; que ella es la que está a cargo de las mejoras, servicios e impuestos; que ninguna persona particular ha reclamado la casa, pues ella ha estado toda su vida en la casa, teniendo en cuenta que la conoce hace 25 años.

El testigo *Richard Alexander Ramos Herrera*, hijo de la demandante, precisó que siempre ha vivido en el inmueble objeto de usucapión, pero que es su madre la que está al tanto del predio desde el momento en que falleció su padre lo que sucedió en el año 1996, quien fue el que inicialmente compró el predio más o menos en el año 1994; que nadie le ha reclamado mejor derecho a su madre; que su mamá es la que recibe el canon de arrendamiento, que después del fallecimiento de su padre, su madre realizó mejoras en el local con sus recursos y ahorros e incluso en este momento está intentando arreglar el baño. Que entre todos sus hijos le ayudan con los impuestos y de vez en cuando con los servicios.

Finalmente, la testigo *Diana Carolina Ramírez Cortes*²⁶, quien conoce a la actora por vivir en el mismo sector y tiene 37 años; sostuvo que la conoce de toda la vida, desde pequeña sabe que es la propietaria de la casa objeto de

²⁵ Minuto 01:53:52, Archivo 81

²⁶ Minuto 02:16:35, Archivo 81

usucapión desde hace más de 30 años y sabe que es la única dueña de la casa, porque toda la vida la ha visto, es ella quien vive en la casa junto con su hijo. Asevero que ella es la que paga impuestos.

Del recaudo de los medios probatorios recaudados, se puede concluir, que si bien la demandante ingreso al inmueble en razón a ser la esposa y/o compañera del señor Pedro Ramos y quien fuere quien compró los derechos posesorios del inmueble, no puede pasarse por alto, que en razón de la muerte de aquél, ella entró en posesión del inmueble desde el momento de su fallecimiento, esto es, desde el 30 de septiembre de 1996, quien desde dicho momento no ha reconocido mejor derecho en persona alguna y según el relato de los testigos es dueña y señora desde tal época.

13.7. Vale aclarar que, frente a todos los demandantes, los testigos indicaron que ninguno de ellos ha tenido inconvenientes con ninguna persona por la discusión de la propiedad sobre los inmuebles que reclaman, al igual que han tenido conocimiento que son ellos quienes han pagado los servicios públicos y los impuestos correspondientes.

13.8. En consecuencia con base en el análisis de las pruebas anteriormente referidas, estas son, las pruebas documentales y las testimoniales aportadas al proceso, se desprende que, tal como se anunció al inicio de esta decisión, los señores **Martha Ruth Ospina Benjumea, Eliecer de Jesús Ospina Benjumea, Reinel de Jesús Ospina Benjumea, Magnolia Sánchez Garay, María Gloria Sánchez Barahona, Juan de la Cruz Machuca Saavedra, Orlando Rodríguez, Raúl Peña Contreras, Nieves Herrera de Ramos** han ejercido posesión sobre los inmuebles especificados en la demanda por un periodo superior a 10 años (contados con posterioridad a la Ley 791 de 2002), luego las pretensiones deprecadas en el libelo, cumpliendo recordar, que se hayan debidamente individualizados y alinderados, tanto en el cuerpo del libelo incoativo, trabajo de identificación que fue corroborado en la diligencia de inspección judicial y con la experticia practicada en de este trámite, indudablemente tienen vocación de prosperidad y así se declarará en la parte resolutive de esta sentencia, una vez absueltos los cuestionamientos esgrimidos por el curador de la parte

demandada.

14. Colmándose de esa manera la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, se impone acceder a las pretensiones de los actores.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que las pretensiones deprecadas por los señores: (i) **Martha Ruth Ospina Benjumea, Eliecer de Jesús Ospina Benjumea, Reinel de Jesús Ospina Benjumea**, (ii) **Magnolia Sánchez Garay**, (iii) **María Gloria Sánchez Barahona, Juan de la Cruz Machuca Saavedra**, (iv) **Orlando Rodríguez**, (v) **Raúl Peña Contreras**, (vi) **Nieves Herrera de Ramos**, prosperan en dentro del presente asunto. En Consecuencia, se **DECLARA** que los referidos accionantes adquirieron por la vía de la prescripción extraordinaria el dominio de los inmuebles que a continuación se relacionan.

1. **Martha Ruth Ospina Benjumea C.C.25.077.098, Eliecer de Jesús Ospina Benjumea C.C. 19.423.041 y Reinel de Jesús Ospina Benjumea C.C. 19.427.323**, ubicado en la Carrera 9 ESTE # 2 – 86, con código del sector 003208 45 18 000 00000, con un área de terreno aproximada de 57.10 m² y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 3,10 m con el predio 27 de la misma MZ 45, identificado con la nomenclatura, KR 9 ESTE 2 90 y la KR 9 E. **SUR:** En 8,10 m con el predio 17 de la misma MZ 45, identificado con la nomenclatura, KR 9 ESTE 2 82 y la KR 9 E. **ORIENTE:** En 12,80 m con la TV 9BIS E. **OCCIDENTE:** En 9,80 m con la KR 9 E.

2. **Magnolia Sánchez Garay C.C. 52.227.778** el predio ubicado en la KR 3 ESTE # 2D 68, con código del sector 003205 25 14 000 00000, con un área aproximada de 100.70 m² y comprendido dentro de los siguientes linderos:

SUR-ORIENTE: En 18,20 m con el predio 15 de la misma MZ 25, identificado con la nomenclatura, KR 3 ESTE 2D 74; **SUR-OCCIDENTE:** En 5,40 m con el predio 13 de la misma MZ 25, identificado con la nomenclatura, KR 3 ESTE 2D 64. **NOR-ORIENTE:** En 5,50 m con la KR 3 E. **NOR-OCCIDENTE:** En 18,50 m con el predio 13 de la misma MZ 25, identificado con la nomenclatura, KR 3 ESTE 2D 64.

3. María Gloria Sánchez Barahona C.C. 51.853.123 y Juan de la Cruz Machuca Saavedra C.C. 79.358.674 el predio ubicado en la Calle 3 A BIS 5 – 30 ESTE IN 1, con código del sector 003205 22 28 000 00000, con un área aproximada de 91.50 m² y comprendido dentro de los siguientes linderos: **SUR-ORIENTE:** En 14,30 m con Zona Verde. **SUR-OCCIDENTE:** En 6,20 m con los predios 47 y 48 de la misma MZ 22, identificados con las nomenclaturas: KR 5B ESTE 3A 65 y la KR 5B ESTE 3A 59, respectivamente. **NOR-ORIENTE:** En 6,20 m con Via Peatonal. **NOR-OCCIDENTE:** En 15,20 m con los predios 26 y 27 de la misma MZ 22, identificados con las nomenclaturas: CL 3A BIS 5 42 ESTE y la CL 3A BIS 5 38 ESTE, respectivamente.

4. Orlando Rodríguez C.C. 80.394.905, el predio ubicado en la Carrera 5 A ESTE # 3 – 52, con código del sector 003205 23 18 000 00000, con un área aproximada de 86,30 m² y comprendido dentro de los siguientes linderos: **SUR-ORIENTE:** En 14,30 m con Via Peatonal. **SUR-OCCIDENTE:** En 6,20 m con el predio 25 de la misma MZ 23, identificado con la nomenclatura KR 5B ESTE 3 47. **NOR-ORIENTE:** En 6,40 m con la KR 5A E. **NOR-OCCIDENTE:** En 13,20 m con el predio 17 de la misma MZ 23, identificado con la nomenclatura KR 5A ESTE 3 46.

5. Raúl Peña Contreras C.C.19.275.358 el predio ubicado en la Calle 2 D # 6 – 30 ESTE, con código del sector 003208 01 05 000 00000, con un área aproximada de 81.20 m² y comprendido dentro de los siguientes linderos: **SUR-ORIENTE:** En 5,00 m con el predio 37 de la misma MZ 01, identificado con la nomenclatura, CL 3 5B 89 ESTE. **SUR-OCCIDENTE:** En 14,00 m con el predio 04 de la misma MZ 01, identificado con la nomenclatura, CL 2D 6 40 ESTE. **NOR-ORIENTE:** En 14,00 m con el predio 06 de la misma MZ 01,

identificado con la nomenclatura, CL 2D 6 22 ESTE. **NOR-OCCIDENTE:** En 6,50 m con la CL 2D.

6. Nieves Herrera de Ramos C.C.39.632.631 el predio ubicado en la Carrera 5 Este # 3 B 50, con código del sector 003205 27 21 000 00000, con un área aproximada de 60.9 m² y comprendido dentro de los siguientes linderos: **SUR-ORIENTE:** En 7,90 m con los predios 22 y 25 de la misma MZ 27, identificados con las nomenclaturas: KR 5 ESTE 3B 54 y la CL 4 5 09 ESTE, respectivamente. **SUR-OCCIDENTE:** En 7,90 m con los predios 22 y 25 de la misma MZ 27, identificados con las nomenclaturas: KR 5 ESTE 3B 54 y la CL 4 5 09 ESTE, respectivamente. **NOR-ORIENTE:** En 6,40 m con la KR 5 E. **NOR-OCCIDENTE:** En línea quebrada 12,10 m con el predio 20 de la misma MZ 27, identificado con la nomenclatura KR 5 ESTE 3B 42.

9. Los linderos generales del predio de mayor extensión son los siguientes: *Lote de terreno N. 2 "LA QUINTA" con cabida de 33.263 V2 y linda: del mojon N. 9 que dista 76 mts., del mojon #1, que está parado sobre el parámetro occidental de la carrera 7. Este, en el lindero con el lote N.1 B situado al norte y que pertenece a doña Dioselina Puerta de Botero, y teniendo al occidente, terrenos del colindante don Juan Luis Bermúdez Silva, hacia el oriente en línea recta hasta el mojon N. 9-A, en una distancia de 44 mts., lindando en este trayecto con el lote N. 1B pertenecientes a Dioselina Puerta de Botero y continuando la misma línea recta hacia el oriente en una distancia de 48 mts., hasta el mojon N.10 en linderos con terrenos del municipio de Bogotá (antes del CIA. De cemento Samper) lindando en este trayecto de 48 mts., con el lote N.1^a perteneciente al señor Jorge Botero Puerta del mojon N. 10 hacia el sur en línea recta y en una distancia de 108 mts., hasta el mojon N.16 teniendo en este trayecto al oriente de colindando al municipio de Bogotá. Del mojon 16 hacia el oriente y en una distancia de 428 mts., hasta el mojon N. 15, teniendo en este trayecto de colindante al norte mismo municipio de Bogotá. Del mojon N. 15 hacia el sur en ángulo recto y en una distancia de 15.60 mts., hasta el mojon N.14 teniendo en este trayecto de colindante al oriente al señor Alejandro Rubio Forero (con su lote N. 7 del mojon No. 14 hacia el occidente hasta el mojon No. 13 clavado sobre la carrera 3. Este (antiguo camino de los Ubaques) En línea recta paralela a la comprendida entre los mojones N.15 y N.16 lindero con el municipio de Bogotá hacia el norte) Teniendo en este trayecto de colindante hacia el*

sur del mismo señor Rubio Forero (con sus lotes N. 7 y 3; del mojon N. 13 hacia el norte siguiendo la carrera 3. Este en distancia de 107 mts hasta el mojon N. 12 en lindero con terreno de la señora Juana Vega, del mojon N. 12 hacia el oriente lindando con la vega en una distancia de 48 mts., hasta el mojon No. 11 de este mojon hacia el norte en una distancia de 56 mts., y lindando al occidente con la vega y con don Juan Luis Bermúdez Silva hasta encontrar el mojon N. 9 punto de partida.

Linderos actuales tomados del folio de matrícula inmobiliaria 50C-339792.

SEGUNDO: CANCELAR la inscripción de la demanda, que reposa en el folio de matrícula del predio mayor extensión. Ofíciase.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de la sentencia respecto de los demandantes citados en el numeral primero de esta decisión, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-339792. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

CUARTO: ORDENAR la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria para cada uno de los predios señalado en el numeral primero de la parte resolutive de esta sentencia. Por secretaría ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

QUINTO: SIN CONDENA en costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **2b46fe340240e05323ffc11ce8c15be9f81ca49972f642c51ec3c58b3832f04c**

Documento generado en 08/02/2023 06:08:27 PM

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