

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL - FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: PERTENENCIA
DEMANDANTES	: MARCO AURELIO QUEVEDO PEÑA
DEMANDADO	: BLANCA C. OCHOA DE ULLOA Y OTROS
RADICACIÓN	: 25754-31-03-002-2015-00413-01
DECISIÓN	: CONFIRMA SENTENCIA

**Bogotá D. C., diecisiete de noviembre de dos mil veinte.**

De conformidad con lo dispuesto el Decreto Legislativo No. 806 de 2020, procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderado, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha, el día 17 de julio de 2020, a través de la cual negó las pretensiones de la demanda.

**I. ANTECEDENTES:**

MARCO AURELIO QUEVEDO PEÑA, a través de apoderado judicial, presentó demanda de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO en contra de BLANCA CECILIA OCHOA DE ULLOA, JULIO ADONAY OCHOA GONZÁLEZ, JESÚS ADONAY OCHOA FORERO y PERSONAS INDETERMINADAS a fin de obtener sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, en la que se acceda a las siguientes **PRETENSIONES:**

---

PERTENENCIA de MARCO AURELIO QUEVEDO PEÑA contra BLANCA CECILIA OCHOA DE ULLOA y OTROS. Apelación de Sentencia.

1. Que el demandante, adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, un lote de 400 M2, ubicado en otro de mayor extensión denominado lote número 2, con 4.809,34 M2, ubicado en la carrera 4 No. 3-31 de Soacha, con cédula catastral No. 10036, alinderado así: del punto B, con 72,80 mts. al punto A, de éste con 66,50mts. al punto D; de éste con 88,50 mts. al punto C; de éste con 59,20 mts. Por el frente de la carretera al punto B que fue el punto de partida.
2. Que el lote a usucapir por parte de Marco Aurelio Quevedo Peña, por formar parte del lote de mayor extensión esta alinderado por el Norte: en 20,00 mts. con el lote en mayor extensión; por el Sur: en 20,00 mts., con el lote en mayor extensión; por el Oriente: en 20,00 mts. con el lote en mayor extensión y por el Occidente: en 20,00 mts. con el lote en mayor extensión. Lote que en mayor extensión es de Ochoa de Ulloa Blanca Cecilia y Ochoa González Julio Adonay, herederos del señor Ochoa Forero Jesús Adonay, desde el 28 de diciembre de 2.008.
3. Ordenar el registro de la demanda de conformidad con lo preceptuado en el artículo 407- 6 y con el artículo 692 del C.P.C., en el libro respectivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.
4. Al lote de mayor extensión conocido como **No. 2**, le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria **No. 051- 2976** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y que en el mismo folio se inscriba la sentencia.

### HECHOS:

Como hechos que fundamentan las súplicas de la demanda, se narraron los que a continuación se sintetizan:

1. Marco Aurelio Quevedo Peña, ha tenido la posesión real y material del inmueble del predio que pretende desde marzo de 1994, con ánimo de señor y dueño ejerciendo actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha permanecido en forma constante, instaló su vivienda, lo cercó, allí ejerce su actividad laboral, paga los servicios públicos y lo ha defendido contra invasores sin conocer dominio ajeno.
2. La posesión del demandante ha sido pública, quieta pacífica e ininterrumpida por más de 20 años, desde 1994, hasta la fecha de presentación de la demanda, sin que se haya presentado interrupción

natural o civil por lo que lo ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio

3. El predio a usucapir forma parte de uno de mayor extensión que cuenta con folio de matrícula inmobiliaria No. 051-2976.
4. El titular de derecho real de dominio hasta el año 2008 era Ochoa Forero Jesús Adonay, según se desprende de la anotación No. 2, del folio de matrícula inmobiliaria No. 051-2976, los actuales titulares de derecho de dominio del bien son Blanca Cecilia Ochoa de Ulloa y Julio Adonay Ochoa González, según se desprende de la anotación No. 3 del citado folio de matrícula inmobiliaria, por lo cual se dirige la acción contra estas personas y contra los indeterminados.

### **TRÁMITE PROCESAL:**

Subsanada la demanda fue admitida por auto de 5 de abril de 2016 (Fl. 43 C-1) y de ella se ordenó dar traslado a los demandados BLANCA CECILIA OCHOA DE ULLOA, JULIO ADONAY OCHOA GONZÁLEZ, JESÚS ADONAY OCHOA FORERO y PERSONAS INDETERMINADAS.

Los demandados fueron emplazados y efectuadas las publicaciones se les designó curador ad litem, quien contestó la demanda ateniéndose a lo que resultare probado (Fls. 78, 79 y 80 C-1).

Adelantado el trámite del proceso en audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, en esta última se dictó sentencia.

### **II. LA SENTENCIA APELADA:**

La señora Juez de primera instancia señaló que el predio que se pretende usucapir no está debidamente identificado; que el folio de matrícula señalado en

la demanda no correspondía al predio materia de debate; que al practicarse inspección se evidenció que el predio pretendido está en medio de dos lotes y que su posesión no está siendo ostentada por quien lo pretende. Por lo anterior, negó las pretensiones.

### **III. EL RECURSO DE APELACIÓN:**

La parte demandante a través de su apoderado, formuló recurso de apelación y al sustentarlo ante la segunda instancia advirtió que le asiste razón al Juez fallador en primera instancia, el denegar las pretensiones de la usucapión pretendida, por pretenderse parte del predio identificado con matrícula inmobiliaria “No. 051-2977” (sic), cuando realmente el demandante estaba ocupando parte del predio identificado con matrícula inmobiliaria “No. 051-2976” (sic) **“razón por la cual no se discute este hecho, el cual no hace parte de la alzada elevada”** (Fl. 65 C-2); no obstante, en los alegatos, la parte actora, a través del apoderado judicial solicitó que de ser el fallo adverso a lo pretendido, se ordenase la restitución *“de la posesión material del predio pretendido en usucapión a la parte actora”* (Fl. 59 C-2), por haber sido despojado de la misma, por cuenta de los hoy demandados, dado que siendo adverso el fallo se le imposibilita al actor iniciar nueva acción tendiente a la subsanación de los errores de identificación cometidos y salidos a la luz tras el dictamen pericial, a fin de lograr adquirir por usucapión el predio sobre el cual ejerce posesión; que el actor fue despojado de la posesión que ejercía sobre el lote No. 2, matrícula inmobiliaria No. 051-2976, mediante diligencia judicial ejecutada en comisión por la Inspección Segunda Municipal de Policía de Soacha, según despacho comisorio No. 0198, librando dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado No. 257544-003-004-2014-00164, en la cual, se comisionó la restitución y entrega de un predio identificado como lote No. 5, al que le

corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-2978. Por lo anterior, solicita restituir de manera inmediata al demandante el derecho que ejercía de posesión sobre el predio de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 051-2976; y de ser procedente correr traslado a las instancias pertinentes, a fin que se investigue y de haber lugar a ello se apliquen las sanciones correspondientes (Fls. 58 a 67 C-2).

#### **IV. CONSIDERACIONES:**

##### **PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Se observa que en este caso concurren en su totalidad los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso que permiten emitir sentencia de mérito.

Se evidencia igualmente que el trámite dado al asunto es idóneo y no se encuentra causal de nulidad que invalide la actuación desplegada. Así mismo hubo acatamiento de los preceptos gobernadores de los emplazamientos, los cuales fueron hechos de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la época, esto es, fijación en lugar visible de la secretaría, publicación en un diario de amplia circulación y comunicación en radiodifusora.

##### **LA ACCIÓN:**

Se infiere de la demanda que la acción promovida es la de pertenencia, regulada procesalmente por el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil (vigente cuando se presentó la demanda), cuya finalidad jurídica radica en obtener sentencia en la que se declare que el demandante adquirió el dominio del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo poseído en la forma y

por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

### **DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:**

Conviene recordar que según lo determina el art. 2512 del C. C., *"La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales"*.

Se gana por prescripción, dice el art. 2518 C.C., el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales.

Debe anotarse igualmente, que nuestro ordenamiento jurídico distingue dos clases de usucapión o prescripción adquisitiva de dominio: ordinaria y extraordinaria. Exige para la estructuración de cada una de ellas, requisitos indispensables que distan en lo relativo a la duración de la posesión material, así como en lo que atañe a la calidad de la persona que la ejerce, ya que respecto de bienes inmuebles, como en el caso en examen, la primera, es decir, la ordinaria, exige posesión regular, esto es, justo título y posesión material por espacio igual o superior a cinco años, mientras que la segunda -extraordinaria- puede ser realizada por un poseedor irregular, vale decir, sin título alguno y posesión material no inferior a diez años.

### **ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA:**

Según reiterados pronunciamientos que sobre el punto ha hecho la Honorable Corte Suprema de Justicia, se sabe que para que las pretensiones en la acción de pertenencia sean viables, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

1. Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
2. Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
3. Que sobre dicho bien, quien pretenda adquirir su dominio por ese modo, haya ejercido y ejerza posesión material en forma pacífica, pública y continua durante un lapso igual o superior a diez (10) años.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”*.

#### **CASO CONCRETO:**

Mediante acción de pertenencia, Marco Aurelio Quevedo Peña pretende que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio un lote de terreno de 400 M2, ubicado en uno de mayor extensión denominado lote número 2, identificado con folio de matrícula No. 051-2976 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicado en ese municipio.

Pretensión en tal sentido fue negada por la señora Juez a quo, pues consideró que no se logró identificar el inmueble pretendido, ya que el folio de matrícula señalado en la demanda no correspondía al predio de mayor extensión, materia de debate, que al practicarse inspección judicial se evidenció que el predio está en medio de dos lotes y que la posesión del mismo no está siendo ostentada por quien lo pretende.

El apoderado del demandante al presentar recurso de apelación advirtió que: ***“Le asiste razón al Juez fallador en primera instancia, al negar las pretensiones de la usucapión que pretendía mi representado”*** (Fl. 65 C-2),

pero que en los alegatos de conclusión solicitó que de ser el fallo adverso a lo pretendido, se ordenase la restitución “*de la posesión material del predio pretendido en usucapión a la parte actora*”, por haber sido despojado de la misma, por cuenta de los hoy demandados, en un proceso de restitución de inmueble arrendado, donde se debía entregar el lote No. 5, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-2978 y no el lote 2 con folio 051-2976, donde se encontraba el demandante, ya que se le imposibilita al actor iniciar nueva acción tendiente a la subsanación de los errores de identificación cometidos y salidos a la luz tras el dictamen pericial, a fin de lograr adquirir por usucapión el predio sobre el cual ejerce posesión.

Siendo estos los argumentos del apelante procede la Sala a resolverlos en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 328 C.G.P.

Como se observa, el demandante no cuestiona la decisión de primera instancia, dado que acepta que en efecto hay errores en la identificación del predio pretendido, empero alega que en los alegatos de conclusión solicitó que de ser adverso el fallo, se le restituyera la posesión del lote que pretende ya que fue desalojado de éste por cuenta de un proceso de restitución de inmueble, donde equivocadamente se realizó la entrega del terreno que pretende; al respecto advierte la Sala que la presente litis trata de un proceso de pertenencia respecto de una porción de terreno que según el demandante se ubica en un predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 051-2976 denominado Lote 2 (Fls. 26 y 27 C-1).

El perito en su dictamen concluyó que “... *el predio solicitado en pertenencia HACE PARTE EN SU MAYOR PARTE DEL LOTE # 3 Y UNA PEQUEÑA PARTE DEL LOTE # 2, por lo tanto NO CORRESPONDE al señalado por la parte demandante, por su ubicación, linderos y matricula inmobiliaria*” (Fl. 143 C-1). Cabe precisar que según el dictamen pericial al lote #

2 le corresponde el folio de matrícula No. 051-2976 y al lote # 3 le corresponde el folio de matrícula No. 051-2977 (Fl. 143 C-1).

Se sigue de lo dicho, que el demandante al solicitar en su alegato de conclusión ante la a quo, que se le restituya la posesión de la porción de terreno que su ubica en el predio de mayor extensión que se identifica con la matrícula No. 051-2976, está confesando que no posee el predio que pretende en la demanda, por cuanto fue despojado del mismo en un proceso de restitución de inmueble arrendado, contradiciendo lo afirmado en la demanda.

En consecuencia, la restitución del predio pretendido por el demandante no se puede ventilar en un proceso de pertenencia, máxime cuando el desalojo del terreno que dice poseer el demandante, provino de un proceso de restitución de inmueble arrendado, según narra el actor en sus alegatos de conclusión y sustentación de la alzada, en otras palabras, el demandante no puede mediante un proceso de pertenencia pretender la restitución de un inmueble del que fue desalojado mediante un fallo judicial.

Nótese que el predio pretendido por el actor, conforme a lo dicho por el perito se ubica en su mayor parte en el predio de mayor extensión denominado lote # 3 que se identifica con la matrícula No. 051-2977, y si bien una pequeña parte del lote pretendido se ubica en el predio de mayor extensión denominado lote # 2 que se identifica con la matrícula No. No. 051-2976, se debe tener presente que el demandante no cuestionó la decisión de primera instancia, pues afirmó que le asistía razón a la señora Juez a quo al negar las pretensiones de la demanda.

Conforme con lo anterior, la Sala concluye que los argumentos del recurso, no tienen como efecto la revocatoria de la sentencia apelada, la cual por su legalidad, debe ser confirmada.

Sin costas, por cuanto la parte demandada estuvo representada por curador ad litem (art. 365-8 C.G.P.).

### **V. DECISIÓN:**

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha, el día 17 de julio de 2020.

**SEGUNDO:** Sin costas.

### **CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

*Pablo I. Villate M.*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado

  
JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Magistrado

  
JAIME LONDOÑO SALAZAR

Magistrado