

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá, D.C.. Quince de febrero de dos mil veintidós.

PROCESO – VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN  
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO  
RAD. No.11001310300320180042200

SENTENCIA

Continuando con el trámite del presente asunto, procede este Estrado Judicial a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso Verbal de la referencia, impetrado por ERNESTO OCHOA y GLORIA DE DIOS OCHOA, contra INVARCO LTDA EN LIQUIDACIÓN Y PERSONAS INDETERMINADAS.

PROBLEMA JURÍDICO

En el presente caso, se debe determinar si la demandante cumple con los presupuestos para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el lote de terreno junto a la edificación ahí construida, individualizado en la carrera 110 N° 20 C – 02 y que hace parte del bien inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-31429 por prescripción extraordinaria de dominio.

FUNDAMENTOS

PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad procesal y trámite adecuado se encuentran satisfechos, además, no se observa incursión en alguna de las causales de nulidad, es del caso adentrarnos en el estudio de fondo del asunto para establecer si se pueden conceder las pretensiones de la demanda.

LEGITIMACIÓN

En cuanto a la legitimación por activa, la tiene el poseedor, a las luces del art. 952 del C. Civil, y en este caso, se trata de los señores ERNESTO OCHOA y GLORIA DE DIOS OCHOA, quien se reconoce a sí misma como tal.

Frente a la Legitimación por pasiva, según el art. 950 del C. Civil, la tienen los propietarios del bien, los titulares del derecho de dominio que en este caso se trata del propietario inscrito del inmueble adscrito al folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-31429, sociedad Invarco Limitada "En Liquidación".

## CONSIDERACIONES

### ACCIÓN DE PERTENENCIA (demanda principal)

En el presente caso, tal como se infiere del petitum de la demanda principal como de la causa petendi en ella invocada, ejerce la actora la acción de declaración de pertenencia o petitoria de dominio, que consagra el artículo 375 del Código General del Proceso.

De acuerdo con esa disposición y los preceptos que en el Código Civil regulan la prescripción adquisitiva, se requiere para la prosperidad de esa acción la confluencia de los siguientes tres presupuestos:

- 1.-Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente.
- 2.-Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio una posesión pacífica, pública e ininterrumpida.
- 3.- Que dicha posesión se haya prolongado durante el tiempo previsto por el legislador.

La demandante solicita se le declare propietaria del inmueble relacionado en la demanda, que según afirma lo adquirió por prescripción extraordinaria.

El primero de los requisitos atrás citados para el éxito de la acción se encuentra satisfecho, en razón a que se alega la posesión sobre un inmueble, cuyo dominio constituye un derecho de naturaleza patrimonial y por ende, susceptible de adquirirse por usucapión.

En relación con las restantes condiciones, como la demanda con la que se promovió la acción fue presentada el 24 de julio de 2018, resultaba menester que la demandante acreditara el vínculo jurídico en que se sustenta para adquirir su dominio, acompañado de la correspondiente posesión pública, continua e ininterrumpida por más de veinte años como entonces lo exigía el artículo 2532 del Código Civil.

La posesión, es sabido, se apoya en dos elementos bien diferentes: uno relativo al poder de hecho o apoderamiento material de la cosa, y el otro, de linaje subjetivo, que consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que la considere como suya.

Ahora, en lo que tiene que ver con la prescripción, la cual está definida en el artículo 2512 del C. Civil, como un modo de adquirir las cosas ajenas por haberlas poseído en el lapso de tiempo legal y bajo los demás requisitos legales, también señala nuestra obra civil que ésta puede ser ordinaria o extraordinaria según este defendida en una posesión regular o irregular y que hubiese sido ejercida de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo fijado por la ley.

El doctor Arturo Valencia Zea, lo ha definido como "El transcurso del tiempo que da nacimiento a la propiedad y sus desmembraciones por una posesión continuada de una cosa, se denomina prescripción adquisitiva, y mejor aún, usucapión".

Conforme los artículos 2512, 2518 y 2531 del Código Civil y 1o. de la Ley 50 de 1936, deben reunirse para que prospere la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tres presupuestos que son: i) versar sobre cosa legalmente prescriptible, que esté debidamente identificada e individualizada; ii) que sobre ella se ejerza por el demandante una posesión pacífica, pública e ininterrumpida y, iii), que dicha posesión haya perdurado al menos el tiempo que exige la ley, los que le corresponde probar a la parte demandante.

Al respecto traemos a colación la sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, con ponencia del Magistrado Dr. Pedro Lafont Pianetta, el 9 de agosto de 1995. Expediente no. 4553:

"8. Como es apenas obvio por tratarse de un proceso ordinario, si el demandado poseedor del bien que se pretende reivindicar, ha ganado por usucapión el derecho de dominio, puede optar por aprovechar la existencia de ese proceso para demandar a su turno en reconvención, reclamando como pretensión suya que en la misma sentencia se declare que ha adquirido, por la prescripción adquisitiva, el dominio de ese bien.

9. Como se ve, si el demandado restringe su actividad a la simple proposición de la excepción de prescripción extintiva del derecho de dominio del demandante, ello no equivale a que por la jurisdicción se hubiere declarado como nuevo dueño del bien, como quiera que, para esto, necesariamente ha de surtir un proceso de declaración de pertenencia, ya sea por haberse promovido en forma autónoma y separada, ora porque ello ocurra en razón de que el demandado formule, en la oportunidad debida y con las formalidades de ley, demanda de reconvención contra su demandante inicial."

La carga de la prueba en este tipo de trámite está en cabeza del demandante, debiendo acreditar no sólo haber estado ocupando el inmueble por el tiempo exigido por la norma, sino también que lo ha tenido con ánimo de señorío y dominio mediante la ejecución de actos positivos que indudablemente exterioricen su señorío en forma pacífica e ininterrumpida, por ejemplo usufructuar el bien, introducirle mejoras para su conservación, mantener el contacto físico con él, con desconocimiento absoluto de los derechos que puedan estar en cabeza de otros individuos.

En ese sentido, debe precisarse que el bien no está por fuera del comercio ya que no pertenece a una entidad de derecho público, no es de uso fiscal; como son los parques naturales, las tierras de grupos étnicos entre otros. Al contrario se verificó que es de propiedad de la demandada en la demanda principal; y se encontró debidamente determinado e individualizado, sin que exista confusión respecto al mismo, como lo señalaron tanto la parte actora y demandada, contamos como pruebas como la inspección judicial y el dictamen pericial.

Conforme a las pruebas anexas, decretadas y practicadas especialmente la experticia, se tiene que el bien objeto de usucapión está plenamente identificado y está distribuida en las siguientes dependencias, siendo éste un inmueble de 3 pisos con cuatro apartamentos y un local, así:

- i) Piso primero: Un Apartamento con dos habitaciones, cocina, baño, patio y zona de lavado; y un Aparta estudio con una habitación, sala, cocina, baño y zona de lavado.
- ii) Piso segundo: Un apartamento con sala, comedor, cocina, baño, dos habitaciones y zona de lavado.
- iii) Piso tercero: Un apartamento con sala, comedor, cocina, baño, dos habitaciones, terraza cubierta y zona de lavado.

Además, conforme al dictamen pericial se logró identificar el predio en sus cabidas y linderos así: POR EL NORTE: con una extensión de veintidós punto cuarenta y cinco metros (22.45 mts) con el inmueble distinguido con nomenclatura actual carrera 110 # 20C-08, POR EL SUR: una extensión de veintidós punto cuarenta y cinco metros (22.45 mts) con la actual calle 20C. POR EL ORIENTE: con una extensión de seis punto cuarenta metros (6.40 mts) con el inmueble distinguido con nomenclatura actual Calle 20C # 109A-18, POR EL OCCIDENTE: con una extensión de seis punto cuarenta metros (6.40 mts) con la actual Carrera 110, el cual hace parte del terreno de mayor extensión inscrito a folio de matrícula inmobiliaria 5OC-31429 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Por otro lado, del lapso del tiempo para adquirir por prescripción extraordinaria, el art. 2532 del Código Civil modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, que hayan transcurrido por lo menos 10 años. La citada Ley 791 empezó a regir el 27 de diciembre de 2002, mediante la cual se dispuso la disminución del requisito del tiempo de posesión que anteriormente era de 20 años.

El artículo 41 de la Ley 153 de 1987: *"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 o 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"*.

Posición, asumida por la Sala Civil - Familia de este Tribunal, al respecto el magistrado Jaime Alberto Saraza, sustentó en proceso ordinario de pertenencia, radicado al No. 66170-31-03-001-2012-00167-011 , explicó: *"...Esa es la norma que regenta este asunto porque la ley 791 que la modificó, fue promulgada el 27 de diciembre de 2002 y, por tanto, su vida práctica vino a darse en el mes de diciembre de 2002, que fue cuando se cumplieron los primeros diez años. Sucede, entonces, que esta demanda fue presentada el 13 de julio de 2012, lo que indica que para ese momento no había transcurrido ese lapso; y es claro que, en esta materia, quien quiera beneficiarse de la prescripción establecida en una nueva ley tiene que tomarla en su integridad, desde el momento de su vigencia; y si pretende hacerlo con la anterior, también debe asumirla en su totalidad, según lo prescribe el artículo 41 de la Ley 153 de 1887..."*

Ahora bien, en cuanto a la posesión material, ha sido definida por el art. 762 del Código Civil, y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como: *"poder físico directo sobre las cosas, en virtud del cual se ejecutan sobre ellas actos materiales de goce y transformación, sea que se tenga el derecho o que no se tenga; por ella obtenemos de los bienes patrimoniales el beneficio señalado por la naturaleza o por el hombre; ella misma realiza en el tiempo los trascendentales efectos que se le atribuyen, de crear y sanear el derecho, brindar la prueba óptima de la propiedad y llevar a los asociados orden y bonanza; y es ella, no las inscripciones en los libros del Registro, la que realiza la función social de la propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas"*<sup>1</sup>

*"La posesión, como de su propia definición normativa se desprende dos elementos sine qua non para su existencia, los cuales son los actos materiales o externos ejecutados por una persona determinada sobre el bien singular -corpus- de un lado y, de otro, la intención de ser dueño,*

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia del 27 de Abril de 1955. Gaceta Judicial. Tomo LXXX No. 2153, p. 87 y ss.

*elemento sicológico, de carácter interno -animus domini-, o la voluntad e intención de hacerse dueño -animus rem sibi habendi-, elemento éste que, como lo dijo la Corte en sentencia de 9 de noviembre de 1956, por ser intencional, se puede presumir de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, así como el poseedor, a su vez, se presume dueño, mientras otro no demuestre serlo”<sup>2</sup>*

El artículo 981 del Código Civil, en forma enunciativa, relaciona algunos hechos positivos, precisamente de esa naturaleza, con los que se tiende a probar la posesión, como: cultivos, construcción de edificios, etc., además de actos positivos de propietario, entre ellos: enajenación, explotación, disfrute y uso; ejecutados sin el consentimiento de otro, como signos inequívocos de que quien así actúa tiene el poder de disposición de la cosa. Estos hechos o actos positivos ejecutados conforman el aspecto subjetivo que se traduce en el ánimo de poseer por parte de quien alega detentar la posesión sobre el inmueble.

Durante ese tiempo de posesión, pueden presentarse interrupciones naturales o civiles; conforme lo señala el artículo 2523 del Código Civil por la imposibilidad natural de ejercer actos posesorios, o la pérdida de la posesión por haberla asumido otra persona, mientras la interrupción civil se estableció en el artículo 90 del Código de Procedimiento Civil vigente para el momento en que se presentó la demanda.

Para demostrar esa exteriorización del dominio, la disposición intelectual de ser dueña exclusiva, mediante hechos de posesión ininterrumpida, la parte actora presento algunos documentos y pruebas testimoniales.

En cuanto a la prueba documental, para determinar el tiempo de posesión, la que obra en el expediente, la misma data de junio 30 de 1972 y corresponde a la promesa de compraventa N° 232 (fl. 21) a favor del señor Ernesto Ochoa, quien acá es el demandante; así mismo, allega solicitud de suministro de energía de octubre 17 de 1974 (fl. 23), comprobantes de pagos de impuestos con data octubre 25 de 1978, 20013 y los correspondientes de los periodos del 2002 al 2011 y 2017 al 2018 (25, 28, 29 al 34 y 35 al 36).

Esto se encuentra ratificado en el interrogatorio que se le practicó al señor Ernesto Ochoa cuando afirma que conoció al señor Fidel Angarita quien estaba pagando el lote a Invarcol LTDA y se lo ofreció, llevándolo a esa empresa y presentándole al Sr. Jaime Sabogal, en dónde hicieron otra promesa de compraventa vinculándolo como el comprador y del cual se hizo a cargo del pago. Además afirmó, que el negocio se hizo más o menos hace 45 años y que la construcción del primer piso la hizo en el

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del marzo 3 de 1994, Código Civil Colombiano”, comentado, Editorial “Leyer”, julio de 2003, Bogotá D.C., Colombia, pág. 369.

año 1973 o 1975 más o menos; el segundo piso en el año 1985; y, el tercer piso hace uno o dos años.

Por otro lado, la señora Gloria de Dios Ochoa, quien adujo a la pregunta que se le hiciera por parte del Despacho, si ha tenido algún trato o vínculo de contractual o comercial con la sociedad demandada a lo que adujo – *contrato no estamos haciéndolas vueltas para la escritura*–; así mismo, informó que el negocio del lote lo hizo su esposo porque trabajaba en Metalúrgica Colombiana y un compañero le cedió el lote, en julio 30 de 1972. Empezaron a construir el apartamento al mes que le habían entregado el lote.

Así mismo, en el interrogatorio de parte los dos demandantes manifestaron que recibían arriendos y que los gastos y servicios lo cancelaban en conjunto.

En ese sentido, es evidente que el predio fue ocupada por los acá demandantes, Ernesto Ochoa y Gloria de Dios Ochoa, meses después que se realizara la promesa de compraventa en 1972, pues ello se desprende de las declaraciones recibidas, sin embargo, para determinar con certeza la fecha con la que realizaron el ejercicio de la posesión, se destaca la instalación de energía que solicitaron para el predio que hoy se encuentra en disputa, esto es, octubre 1974, periodo que coincide con la construcción del primer que relata el señor Ernesto Ochoa para poder habitarla.

Por su parte. La testigo Amanda Ocho, quien indica la relación de parentesco por ser hija; que no ha tenido relación contractual con la sociedad Invarco Ltda pero sabe de ellos porque fue con esa sociedad con la cual adquirieron el lote; que siempre han vivido en ese lote haciendo constar las construcciones realizadas y los gastos y pagos de los servicios del inmueble; que el papá con lo que ganaban iban haciendo las mejoras y su mamá le colaboraba con los negocios que hacía. Así mismo, referenció que desde el 1982 recuerda que estaba construido el primer piso y referenció como está distribuido el inmueble en la actualidad.

Por su parte, el testigo Ernesto Ochoa de Dios quien también reseña la relación de parentesco por ser hijo; señalando que no ha tenido conoce ni ha tenido negocios de carácter contractual ni comercial con la entidad demandada. Remembra que estaba muy pequeño y recuerda que fueron al lote y se los mostró; que el padre ahorro y fue construyendo poco a poco; que en el 1972 recuerda que era un lote con una casa muy lejana y el padre le dijo que ese predio era de ellos porque le entregó un dinero para la compra al señor Angarita quien fue el primer negociador con la empresa Invarco Ltda para la adquisición del lote; que el señor Angarita le dijo al padre que le entregara \$5.000 peso que dio y siguiera pagando las cuotas; que después de comprado el inmueble, pasado un año, una vez construido el apartamento de atrás del primer piso se pasaron y con el

tiempo se fue construyendo con el ahorro que se hizo del pago del arriendo; que cuando era más grande se realizaron las demás construcciones con el trabajo de los padres y que esas construcciones y mejoras fueron realizadas desde el año 1971.

Ahora, frente al testimonio del Señor Luis Carlos indica que coocía a los demandante desde 1990 y porque son vecinos; que nunca ha tenido trato contractual ni comercial con la sociedad Invarco Ltada; que en el año 1991 el señor Ernesto Ochoa le comentó que había comprado un lote y firmado una promesa de compraventa; que le comentó que le habían entregado un lote para empezar a construir su casa; que cuando se relacionó con él ya estaba construida la casa con dos pisos.

Precisa, que no les consta que los acá demandantes asumieran los gastos de las construcciones del primer y segundo piso porque cuando los conoció ya estaba construido pero para el tercer piso si fueron los acá actores quienes asumieron los gasto; y señala, que quienes han habitado el inmueble son Ernesto Ocho de manera continua y la señora de Gloria de Dios quien va constantemente al inmueble.

Por otra parte, del testimonio del señor German Ochoa quien ostenta la calidad de hijo de los demandantes indica que no ha tenido ninguna relación contractual ni comercial con la sociedad demandada Invarcol Ltda; recuerda que en el año 1985 estaba el primer piso y empezaba la construcción del segundo piso y que hace 10 años empezó la construcción del tercer piso; y que respecto del negocio que se dio por el lote lo único que sabe, por medio de sus padres, es que recibió el lote porque asumió la obligación de pagar la cuotas y después de pagar un dinero; y que los dineros para los gastos fueron obtenidos del trabajo y de los ahorros.

De otra parte, debe advertirse que tanto de los testimonios como las declaraciones de parte indicaron que ni la parte demandada ni otra persona han reclamado suyo el inmueble en otra oportunidad.

De éste modo, las pruebas recaudadas se concluye que los demandantes han poseído el inmueble a usucapir, desde el año **1972**, no obstante y de manera efectiva, pública, pacífica e ininterrumpidamente, lo han realizado desde **1974** pues de ello dan fe las pruebas documentales obrantes en el expediente, además, con ánimo de señora y dueña, llevando a cabo actividades indiscutiblemente posesorias y pagando las obligaciones que se derivan de su uso normal.

Así mismo, los testimonios rendidos por Ernesto Ochoa de Dios, Amanda Ochoa de Dios German Ochoa de Dios y Luis Carlos Lubriche Cely, quienes manifiestan que efectivamente el señor Ernesto Ochoa y la señora Gloria de Dios Ochoa son los propietarios del inmueble y son ellos

quienes le han realizados las construcciones y mejoras; quienes sufragan el pago del impuesto predial.

Entonces, al alcance de probar la parte demandante que ejerció la posesión del inmueble por el tiempo superior a diez (10) años, ajusta ese término desde el año **1972**, pues así, de los medios de prueba recaudados se logró determinar que a la fecha en que se presentó la demanda, han transcurrido cuarenta y seis años (46) años y 24 días de posesión.

Por otro lado, de los informes que dieron las entidades vinculadas al proceso, no señalan que el bien sea de aquellos de uso público, fiscales, fiscales adjudicables o baldíos ni imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público, por lo que procede la declaración de pertenencia.

Ahora bien, se tiene probado que los demandantes, se itera, probaron todos los elementos axiales que se requerían para acceder a las pretensiones de la usucapión extraordinaria adquisitiva de dominio, sin que se haya encontrado hechos constitutivos que constituyeran alguna excepción de oficio que ofuscara las pretensiones de la demanda (inc. 3º, art. 282 CGP), tal y como lo solicitó el Curador Ad litem de las persona indeterminadas con su excepción genérica, razón por la cual se declarará la usucapión a favor de los demandantes ordenándose la inscripción de esta sentencia en el historial registral del predio de mayor extensión 50C31429; así como, la apertura del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble solicitado y, sin lugar a condenar en costas por no haberse causado, conforme lo dispone el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso.

Así las cosas, como los presupuestos para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, son concurrentes, se impone ante tal cumplimiento, acceder a las pretensiones de la parte actora.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR** no probada la excepción de mérito denominada “*genérica*”, que formuló la curadora *ad litem* de las personas indeterminadas, conforme a las razones expuestas.

**SEGUNDO: DECLARAR** que Ernesto Ochoa identificado con cédula de ciudadanía N°. 17.125.658 y Gloria de Dios de Ochoa identificada con cédula de ciudadanía N° 35.318.085, adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado carrera 110 N° 20C-02, identificado catastralmente con la cédula 006409460200000000 y chip AAA0079PAPA, con área de terreno de 144.30 metros cuadrados y área construida, 295.90 metros cuadrados; el cual hace parte del predio de mayor extensión distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-31429, cuyos linderos generales y especiales son: POR EL NORTE: con una extensión de veintidós punto cuarenta y cinco metros (22.45 mts) con el inmueble distinguido con nomenclatura actual carrera 110 # 20C-08, POR EL SUR: una extensión de veintidós punto cuarenta y cinco metros (22.45 mts) con la actual calle 20C. POR EL ORIENTE: con una extensión de seis punto cuarenta metros (6.40 mts) con el inmueble distinguido con nomenclatura actual Calle 20C # 109A-18, POR EL OCCIDENTE: con una extensión de seis punto cuarenta metros (6.40 mts) con la actual Carrera 110.

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda que se ordenó sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°. 50C-31429. Oficiese.

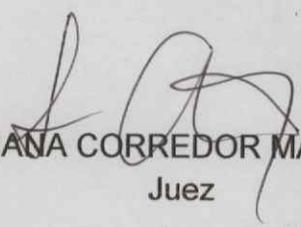
**CUARTO: ORDENAR** la inscripción de esta sentencia en el historial registral del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N°. 50C-31429; Oficiese

**QUINTO: ORDENAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, abrir folio de matrícula inmobiliaria del inmueble que fue adjudicado a los demandantes mediante el presente fallo.

**SEXTO: SIN CONDENA** en costas por no haberse causado.

**SÉPTIMO: ORDENAR** que en su momento procesal oportuno se proceda con el archivo definitivo de las presentes diligencias.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ  
Juez



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D.C.  
ESTADO

El auto anterior se notifico por Estado No. 15  
de hoy 16 FEB 2022  
en (la) secretario (a) He