

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C., diciembre dieciocho (18) de dos mil veintitrés.

**PROCESO:** VERBAL - PERTENENCIA  
**DEMANDANTE:** MARÍA ROSALÍA HERNÁNDEZ RAMOS  
**DEMANDADOS:** MARTIN ALIRIO SÁNCHEZ ARDILA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.  
**RADICACION:** No. 11001400303520210070900  
**PROCEDENCIA:** JUZGADO 35 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
**ASUNTO:** SENTENCIA 2ª INSTANCIA

**I. ASUNTO:**

El recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Treinta y Cinco Civil Municipal de Bogotá el día 28 de agosto de 2023, a través de la cual concedió las pretensiones de la demanda.

**II. ANTECEDENTES**

María Rosalía Hernández Ramos, por intermedio de apoderado judicial interpuso proceso de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en contra del señor Martín Alirio Sánchez Ardila y las demás personas indeterminadas, reclamando el bien inmueble lote de terreno No. 48 de la manzana 7, ubicado en la carrera 112A No. 68A - 36 (dirección catastral), o carrera 112A No. 67A - 28 que figura como dirección actual, o carrera 113 No. 68 - 28, lote 48 manzana 7 dirección anterior, de Bogotá D.C., con la construcción que allí se levanta, identificado con folio de la matrícula inmobiliaria No. 50C 1381710 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. zona centro.

**III. PRETENSIONES:**

Solicitó la demandante, que en sentencia se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto el bien inmueble cuyas especificaciones se encuentran descritas en el cuerpo de la demanda, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio.

**IV. SITUACIÓN FÁCTICA:**

Señaló la actora que adquirió la posesión del inmueble en comento, que se describe tanto en esta demanda como en la escritura pública No. 2201 del 4 de junio de 1997, cuando para entonces convivía con el señor LUIS EDUARDO SANCHEZ ARDILA, quien convivió con ella en el citado predio, y con quien tuvo dos hijos.

Que por actos que fueron objeto de sentencias penales, el señor LUIS EDUARDO SANCHEZ ARDILA optó por colocar a su hermano MARTIN ALIRIO SANCHEZ ARDILA como titular del derecho, sin que éste jamás haya ejercido la posesión sobre el referido bien, pagando el valor de los impuestos, de los servicios públicos, etc., de tal suerte que se le repute como tal, pues estos actos los ha desarrollado la hoy demandante en el presente asunto, quien en ejercicio del derecho de posesión que le asiste ha realizado construcciones y mejoras en el lote hasta el punto de haber levantado una casa, de la cual deriva arriendos como modo de subsistencia, sin que nadie le haya reclamado por ello.

Refirió desconocer el paradero y la situación familiar de su excompañero, ya que no volvió a escuchar de su existencia durante todo el tiempo en que ha venido poseyendo el inmueble, pues nunca se acercó a reclamar la propiedad por ningún medio.

Advirtió que el aquí demandado, aprovechando su condición de inscrito como titular de derecho real de dominio, sin que ello implique reconocimiento de posesión por parte de la demandante, de manera abusiva adquirió un crédito hipotecario gravando la posesión de la actora sin que esta lo hubiese advertido; obligación que fue cancelada por escritura pública No. 593 del 15 de febrero de 2008, según consta en las anotaciones 8 y 15 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C 1381710.

Mencionó que, en aras de verificar su posesión, acudió a la Inspección Décima Distrital de Policía el día 16 de abril del año 2018, a donde citó al supuesto propietario MARTIN ALIRIO SANCHEZ ARDILA y a su hermano LUIS EDUARDO SANCHEZ ARDILA, para efectos de poder definir la situación respecto de la posesión del predio, sin que los citados hubieren hecho presencia.

Indicó que, ha poseído durante más de veintidós (22) años; esto es, desde el año 1997, el bien inmueble de manera ininterrumpida y pública con ánimo de señora y dueña, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, realizando sobre el mismo construcciones y mejoras, pagando los impuestos correspondientes, defendiéndolo contra perturbaciones de terceros hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno con relación a este, razones que le dan el derecho de adquirir el citado bien por usucapión.

## **V. ADMISION - TRAMITE - LITIS CONTESTATIO**

El Juzgado Treinta y Cinco Civil Municipal de Bogotá, mediante auto de 17 de agosto de 2021 (Pdf. 004, C. de 1° instancia del E.D.), admitió la demanda bajo los derroteros del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012.

El demandado MARTIN ALIRIO SANCHEZ ARDILA, con ocasión al poder por él conferido al abogado Jaime Luis Acosta López y arrimado al proceso, mediante auto de 16 de febrero de 2023 (Pdf. 056, C. de 1° instancia del E.D.), la juez de instancia lo tuvo por notificado en los términos del artículo 301 del C. G. del Proceso; esto es, por conducta concluyente, quien dentro del término del traslado contestó la demanda y propuso excepciones de mérito (Pdf. 059, C. de 1° instancia del E.D.),.

Así mismo, el Dr. Carlos Heriberto Ramírez Cardozo en su calidad de Curador Ad-Litem de las personas indeterminadas, se notificó de manera personal el 17 de marzo del año 2023 (Pdf. 058, C. de 1° instancia del E.D.), y contestó la demanda en tiempo sin formular medios exceptivos (Pdf. 061, C. de 1° instancia del E.D.).

Integrado en debida forma el contradictorio, la juez de instancia procedió a fijar como fecha el 21 de junio del año 2023, con el fin de agotar la diligencia de inspección judicial, y posteriormente, el día 7 de julio del año prenotado para agotar las demás fases de que trata el artículo 372 del C. G. del Proceso. En dicha oportunidad, agotó las fases propias de las normas en comento, pero únicamente hasta el decretó las pruebas solicitadas y la fijación del litigio; no obstante, para el desarrollo de las demás etapas, señaló el día 28 del mes agosto del año 2023, fecha en la que se agotó la fase de alegatos de conclusión y se profirió sentencia.

## **VI. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

En sentencia proferida en audiencia celebrada el día 28 del mes agosto del año 2023, el Juzgado Treinta y Cinco Civil Municipal de Bogotá concedió las pretensiones de la demanda, al considerar que la demandante acreditó todos los elementos indispensables para el triunfo de esta acción de pertenencia. Sustentó su posición con fundamento en los siguientes argumentos:

Luego de realizar un riguroso análisis sobre el modo de adquirir las cosas ajenas, tratar sobre el concepto de posesión, los elementos que la componen, la clase de prescripción adquisitiva de dominio, y el plazo para que se configure esta, la juez de instancia entró a analizar si la aquí demandante acreditó los presupuestos del corpus, el animus y el haber ejercido la posesión sobre el bien inmueble materia del proceso por un lapso igual o superior a 10 años conforme a las previsiones del artículo 2535 del Código Civil. Para tal fin, se remitió a las pruebas oportuna y legalmente aportadas al proceso.

Con base a lo antepuesto, y teniendo en cuenta la inspección ocular realizada por el mismo Despacho al inmueble que se discute en el presente proceso, este tuvo por demostrado que el bien inmueble descrito dentro de la demanda corresponde al mismo predio que alega en posesión la demandante; hecho que, a su vez también fue aceptado por la demandada con la contestación de la demanda, situaciones con las que concluyó que el bien inmueble aquí detallado se encuentra debidamente identificado.

De otra parte, y de acuerdo con la valoración que hizo a los interrogatorios de parte realizados a los extremos en contienda, a las versiones testimoniales recaudadas a los testigos presentados tanto por la parte demandante como demanda, y las documentales adosadas al expediente, logró determinar que efectivamente, y por versión del comisionista Miguel Téllez, que este le vendió en su oportunidad el lote al aquí demandado Martín Alirio Sánchez Ardila cuya venta y firma se realizaron entre los años 1994 y 1997; no obstante, y según lo dicho por el aquí demandado en su interrogatorio de parte, y lo manifestado por la testigo Martha Sánchez Ardila, hermana de aquel, para el Despacho fue voluntad del señor Martín permitir que la señora María Rosalía Hernández Ramos ingresara al inmueble a partir del año 2008. Bajo esa óptica, le quedó claro que la demandante ingresó a la

casa no de manera clandestina, ni a la fuerza, sino de manera consentida por parte del demandado para que ella ingresara al predio, y por lo mismo concluyó que entre el año 2011 al 2021 cuando se presentó la demanda, la señora Rosalía siempre vivió en el inmueble que es objeto del proceso.

Al hacer referencia a los actos posesorios ejercidos por la actora, refirió de un lado que, si bien es cierto el pago de los impuestos no es relevante para desvirtuar una posesión en razón a que los puede pagar cualquier persona, si observó que los impuestos pagados desde el año 2017 hasta la fecha los sufragó el demandado, pero en su sentir, tal situación ocurrió luego de que este se notificara de la demanda y fue por eso que realizó el pago en el año 2023, a más de ello, y de acuerdo a lo dicho por el demandado en el interrogatorio de parte, y lo expresado por su hermana y testigo en la versión testimonial, el primero y segundo piso se construyó, pero que ellos no saben quién construyó el tercero y cuarto piso, y que si lo construyó la demandante Rosalía, esta lo hizo sin el consentimiento del señor Martín; hecho este, que es corroborado por los demás testigos quienes coincidieron en afirmar que el tercero y cuarto piso los construyó la aquí demandante. A más de ello, el mismo demandado también señaló que los arreglos de la casa los ha hecho la demandante y sus hijos porque ellos no le pagan arriendo. Lo que quiere decir que, al no pagar arriendo, de ninguna manera están reconociendo dominio ajeno, y por tanto no son tenedores, y la señora Rosalía resulta ser poseedora del predio.

Todo lo anterior comprueba que la actora si ha realizado mejoras en el inmueble, ha vivido allí de manera pública, quieta y pacífica, y los vecinos la reconocen como la dueña del predio porque la han visto construir, nunca han visto al señor Martín, tan es así, que el mismo señor manifestó que ni pasaba por ahí porque los sobrinos van a la casa de su mamá, y él se desentendió del inmueble. Conoce del predio muy seguramente por la notificación que se surtió y/o por la valla que se colocó en el predio.

En conclusión, para el Despacho quedó claro que la señora Rosalía ha vivido en ese predio por más de 10 años al momento de la presentación de la demanda, y hay certeza de que ella ha arrendado parte del inmueble como lo citaron varios de los testigos, y que con el producto de ello es que paga el tema de la construcción; y con base a ello, la actora es quien ha ejercido verdaderos actos de posesión al celebrar cada uno de esos contratos de arrendamiento, y pese a que con la contestación de la demanda fue allegado un contrato de arrendamiento, este hizo mención a un predio de una dirección que no corresponde al que aquí se reclama en pertenencia. Con esto la *a-quo* declaró no probadas las excepciones de mérito incoadas por la parte demandada y acogió las pretensiones de la demanda.

### **RECURSO DE APELACION**

El apoderado judicial de la parte demandada, Dr. Jaime Luis Acosta López, en sustento al recurso de apelación contra la sentencia proferida por el Juzgado 35 Civil Municipal de Bogotá el día 28 de agosto de 2023, (Video 7, carpeta 68 del del E.D.), plasmó su inconformidad en audiencia y posteriormente por escrito con fundamento en los siguientes términos:

Señaló que la decisión de fondo no cumple con los presupuestos facticos ni jurídicos, por cuanto las pruebas recaudadas no son claras y generan

muchas dudas. El Despacho acepta la demanda de la señora Hernández al considerar que ella ha tenido el corpus y el animus sobre el bien por más de 10 años, pero advierte en primer lugar que, si bien es cierto para el juzgado, con la inspección judicial quedó plenamente identificado el bien inmueble objeto de proceso, **para la defensa no es el mismo porque la dirección de predio no corresponde al inmueble que está determinado en la demanda.** En segundo lugar, indicó que, si bien el Despacho discurre que unos hechos anteriores no tienen ninguna relevancia, **para el inconforme si la tiene, porque la demandante está mintiendo al aseverar que construyó el primer y segundo piso, y es cierto que el tercer y cuarto piso lo hizo recientemente.** En tercer lugar, manifestó que **no es cierto que la demandante haya vivido todo el tiempo en el inmueble,** por cuando en el plenario quedó demostrado que ella lo ha abandonado por periodos de tiempo, así sea anteriores. Con ello quedó demostrando que la demandante está diciendo mentiras, y montar una demanda sobre hechos que no son ciertos, a su juicio considera que no debe tener aceptación.

De otra parte, sostuvo que **no se demostró con ninguna prueba que la demandante haya cancelado la construcción del inmueble, especialmente los dos primeros pisos,** así sea anterior al año 2011 como refiere el Despacho. Si bien muestra unos recibos de compra de unos materiales, no se advierte quien los construyó, a quien le pagó, o si dichos materiales fueron puestos al inmueble materia del proceso, **simplemente se dice que la gente la vio construir y todo, pero no se sabe quién pagó.**

Así mismo, manifestó que otra situación que es clara, así el Despacho indique que no es muestra de posesión el no haber cancelado los impuestos, **se demostró que efectivamente la demandante no ha cancelado los impuestos,** pues su mandante fue quien los canceló hasta el año 2012, lo que quiere decir que **tal actuación es posterior a la fecha en que se cumplirían los 10 años entre el 2011 al 2012.** Igual sucede con el tema de los servicios públicos que no llegan a nombre de la demandante; situaciones estas que dejan entrever muchas dudas para determinar en qué momento, según ella, dice que cancelaba los servicios públicos.

Todos estos son actos de posesión que sólo se recaudaron por medio de testimonios, pero que no demuestran que la actora haya construido la casa, que haya cancelado los servicios públicos, los impuestos, entre otros; testimonios que, no son claros porque muestran suposición ya que al escucharlos, gran parte de ellos dicen “creo”, o “me parece que...”, contrario a lo manifestado por la testigo Martha Rubiela que si es clara, cuando indicó que la demandante se fue de la casa, y en su oportunidad ella fue quien ejerció la administración del bien, pagó los impuestos hasta el 2012, inclusive, su mandante fue quien pagó los impuestos hasta el último año; situaciones estas que a su sentir, le dan plena muestra de que no se cumplen con los presupuestos para el ejercicio de la posesión durante los últimos 10 años.

A más de lo anterior, el hecho de que existan unos contratos de arrendamientos que los suscribieron los hijos de la demandante, y así no hayan cancelado los cánones de arrendamiento, el hecho de estar suscritos dichos contratos le daba la tranquilidad a su prohijado de que él estaba ejerciendo sus actos de posesión por intermedio de estos contratos de arrendamiento que la aquí demandante conocía.

Por último, indicó el recurrente que el Despacho decretó y ordenó presentar alegatos de concusión, sin tener presente que aún estaba pendiente las resultas del recurso de apelación en contra de una decisión que profirió negando unas pruebas solicitadas por la pasiva, recurso concedido en su oportunidad por el genitor y que al momento del recaudo probatorio no se le había impartido el trámite respectivo, lo que, a su juicio, le está generando una nulidad porque le esta vulnerando el debido proceso, el derecho a la defensa y las formas propias de una juicio. Razones por las cuales solicita que sea resuelta en segunda instancia tal inconformidad, decretando la nulidad de todo lo actuado y en lo que respecta a este punto.

Con ocasión a lo antepuesto, solicitó que se revoque la sentencia dictada en primera instancia por el Juzgado 35 Civil Municipal y en su lugar se denieguen las pretensiones de la demanda y se acepten las excepciones presentadas teniendo en cuenta todos y cada uno de los presupuestos facticios y jurídicos obrantes en el proceso.

## **VII. CONSIDERACIONES**

### **1. COMPETENCIA**

Es competente este Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá para conocer del presente recurso de apelación en virtud de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 33 del C.G. del Proceso.

Se debe precisar que, la definición de esta instancia se encuentra delimitada únicamente por los reparos concretos expuestos por el apelante y debidamente sustentados.

### **2. PROBLEMA JURÍDICO**

Para resolver los reparos hechos a la sentencia de primera instancia, el Despacho centrará su atención en el problema jurídico con el que se abordará las cuestiones propuestas en el recurso de apelación y es el siguiente:

*¿Le asiste razón al apelante, señalar que el a-quo no consideró y omitió los presupuestos fácticos y jurídicos para que el recaudo probatorio adosado al proceso ofreciera total claridad, para que de esta manera le permitiera llegar a la conclusión a la que llegó, favoreciendo a las pretensiones reclamadas por la parte actora?*

### **3. TESIS DEL DESPACHO**

Frente al problema jurídico planteado, la tesis del despacho será NEGATIVA, toda vez que, las pruebas arrimadas al proceso cumplieron con los estándares tanto facticos, como jurídicos para su solicitud, incorporación y practica dentro del término previsto para ello, con la posibilidad de ser controvertidas por las partes sin que, dentro del decurso del trámite se hubiese presentado oposición a las mismas.

### **4. Fundamentos jurídicos**

#### **4.1. Acción de prescripción adquisitiva de dominio**

El artículo 2512 del Código Civil establece que *“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.”* Por su parte, el artículo 2518 *ibidem*, que hace referencia a la prescripción adquisitiva señala que *“Se gana por prescripción del dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se ha poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”*

A su vez, el artículo 2513 de la misma obra, dispone que *“el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, el juez no puede declararla de oficio.”*

De lo anterior se observa que, para poder adquirir el dominio o la propiedad de un bien a través de esta figura jurídica, deben concurrir dos elementos esenciales; el primero que corresponde a la posesión, que implica que únicamente es posible en favor de quien la despliega sobre la cosa; es decir, de quien no siendo dueño se reputa como tal, y el segundo, el transcurso del tiempo, que ocurre cuando transcurrido el lapso estipulado por la ley, el poseedor adquiere el derecho sobre una cosa, que el dueño de ese derecho no reclama, o no da inicio a las acciones pertinentes en pro de recuperarlo o reivindicarlo.

Debe tenerse en cuenta que la Ley ha previsto dos formas de prescripción adquisitiva de dominio, una ordinaria y la otra extraordinaria.

La primera, y a voces del artículo 2528 de la norma sustancial, se origina cuando el bien ha sido ocupado de forma pacífica o regular; es decir, que *“se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”*, y cuando se hace referencia a la forma regular, nos remite a la definición descrita en el artículo 764 de la citada codificación que indica que *“Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”*, lo que ineludiblemente indica que la posesión debe provenir de un contrato o acto celebrado entre las parte, como la venta u otra figura que no haya alcanzado a traspasar la tradición.

Para el caso de esta modalidad, y al tenor de lo señalado en el artículo 2529 *ibidem*, el tiempo por el cual se debe poseer la cosa para adquirir por prescripción ordinaria, requiere apenas de 3 años de posesión para el caso de los bienes muebles y cinco (5) años para los bienes inmuebles, respectivamente.

En el caso de la segunda modalidad, ésta se da cuando la cosa es poseída de manera irregular, esto es, que contrario a la anterior, no requiere justo título, simplemente se debe demostrar que se ocupa un bien a modo de posesión, la cual puede provenir de una ocupación y/o invasión, que equivale a decir lo mismo, sin el permiso del dueño o tolerancia de este.

El término que se requiere para que se configure dicha modalidad, según lo prevé el artículo 2532 *ejusdem*, se da transcurridos 10 años o más; es decir

que, el poseedor adquiere la pertenencia del bien luego de ostentar la posesión durante dicho interregno, y el dueño pierde la propiedad de este si admite que un tercero lo ocupe en posesión por ese espacio de tiempo, el cual empieza a contarse desde el mismo momento en que se configura la posesión sobre el bien; por ende, resulta de mayor relevancia determinar y probar esa fecha.

#### **4.2. Requisitos axiológicos de la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.**

Para que la reclamación de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria que aquí se exalta, tenga vocación de prosperidad, deben concurrir los siguientes requisitos: (i) la posesión material; (ii) la posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída, y (iii) el ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley.

Así lo dejó sentando en su amplia jurisprudencia la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en su proveído de 23 de julio de 2020, proferido dentro del expediente No. 11001-31-03-020-2009-00625-01; por el magistrado ponente, Dr. Luis alonso Rico Puerta, cuando refirió que *“el éxito de reclamos como el que ahora se estudia pende de la demostración del cumplimiento de varios requisitos concurrentes, a saber:*

**(i) Posesión material (o física):** *La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la coincidencia de la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo), con la intención de este último de comportarse como dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento subjetivo).*

*La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el corpus, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (v.gr., los que refiere el artículo 981 del Código Civil)<sup>1</sup>; y el animus domini, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.*

*Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que ha de deducirse de la manifestación de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.*

**(ii) Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída:** *Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código de Procedimiento Civil extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 407-4 que «[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público», regla que reprodujo el canon 375-4 del Código General del Proceso.*

<sup>1</sup> *Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación...».*

Consecuente con esa regulación, es necesario que en el trámite de pertenencia se verifique, suficientemente, la naturaleza privada del bien sobre el que recae la alegada posesión, pues de lo contrario, la frustración del petitum es ineludible.

Inclusive, la normativa procesal vigente facultó al juez para «rechaz[ar] de plano la demanda o declar[ar] la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público», habilitación que se erige como herramienta adicional de salvaguarda de la titularidad estatal.

**(iii) Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley:** Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del corpus y el animus debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales<sup>2</sup> o civiles<sup>3</sup>), por un lapso predefinido por el legislador, de acuerdo con diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa.

Así, por ejemplo, son más breves los plazos de la prescripción ordinaria, o de la agraria que prevé el artículo 4 de la Ley 4 de 1973, pues el ordenamiento se decantó por privilegiar el acceso a la propiedad de poseedores que obraron de buena fe; en el primer caso, por la existencia del justo título antecedente, y en el segundo, por la legítima creencia de estar explotando tierras baldías, pese a ser realmente de propiedad privada (no aprovechadas por su dueño durante la ocupación).

Ya en lo que toca con la prescripción extraordinaria de inmuebles –que es la que interesa a este litigio–, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002, lo que ocurrió el 27 de diciembre de ese año.

Por ende, si la demanda de pertenencia fue presentada antes del 27 de diciembre de 2012 (primera data en la que sería viable una hipotética prescripción extraordinaria decenaria), la suerte de la prescripción adquisitiva pendería de la acreditación de actos posesorios extendidos por 20 años, conforme lo disponía el texto anterior del artículo 2532 del Código Civil.

Ello en obediencia a la pauta de tránsito legislativo que recoge el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, según la cual: «La prescripción iniciada bajo el

---

<sup>2</sup> Artículo 2523, Código Civil: «La interrupción es natural: 1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada. 2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título “De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído”

<sup>3</sup> Artículo 94, Código General del Proceso: «La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado

*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”.*

La prescripción adquisitiva extraordinaria, que interesa al caso, se presenta cuando a pesar de encontrarse en ausencia de justo título, se haya poseído el bien por espacio de veinte años ininterrumpidos, de manera pública y pacífica, término que se redujo a diez años, conforme al artículo 6º de la Ley 791 de 2002, debiendo concurrir los requisitos relacionados en el artículo 2531 del Código Civil, con la modificación que le introdujo el artículo 5º de la referida Ley.

Debe aclararse en este punto, que si bien el tiempo necesario para adquirir el dominio por prescripción extraordinaria fue reducido por el artículo 6º de la Ley 791 de 2002 a diez (10) años, el poseedor que quiera beneficiarse de ese término, conforme al artículo 41 de la ley 153 de 1887, sólo podrá comenzar a contarlo a partir de la vigencia de dicha ley.

#### **4.3. La valoración en conjunto y bajo las reglas de la sana crítica con los restantes medios de convicción por parte del juzgador.**

Con relación a la apreciación de las pruebas, el artículo 176 del C. G. del Proceso, conmina al operador judicial a apreciarlas *“en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”*

Así mismo, el precepto normativo 173 *ibidem* claramente expresa que *“Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código. En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, (...)”*

Visto el referente normativo antes expuesto, es diáfana la potestad de la que está investido el juzgador para que, de acuerdo con su sana crítica, se forje un criterio material basado en el examen al acervo probatorio incorporado en los términos que prevé la ley, para efectos de *“establecer hechos relacionados con las alegaciones de las partes o para impedir fallos inhibitorios y evitar nulidades, y adicionalmente, cuando después de la demanda sobreviene un suceso que altera o extingue la pretensión inicial y es demostrado con una prueba idónea que no fue legal y oportunamente aportada al proceso, o si existen elementos de juicio suficientes que indican con gran probabilidad la existencia de un hecho que reviste especial trascendencia para la decisión, de suerte que solo falte completar las pruebas que lo insinúan”*<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Sentencia SC8456-2016 de 5 de abril de 2016; Rad. 20001-31-03-001-2007-00071-01; M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez

#### 4.4. Caso concreto

La inconformidad expuesta por el recurrente estriba en que, el *a-quo* no cumplió con los presupuestos fácticos ni jurídicos para que el recaudo probatorio ofreciera total claridad, y repara la decisión cuestionada en seis puntos específicos así: en el **primero**, señala que el bien inmueble identificado e inspeccionado por la juez de primera instancia no corresponde al determinado en la demanda porque la dirección no es la del predio materia del proceso; **segundo**, refiere que los hechos acaecidos con anterioridad al año 2011, si tienen total relevancia por cuanto la actora mintió sobre la construcción del primero y segundo piso, y porque no es cierto que haya estado de forma permanente en el inmueble; **tercero**, advierte que no se demostró que la actora haya cancelado la construcción, especialmente la de los dos primeros pisos, ni el pago de los impuestos, ni los servicios públicos; **cuarto** refiere que las versiones testimoniales no ofrecen claridad porque suponen una realidad cuando expresan que creen o les parece determinado hecho por el que se les indaga; **quinto**, menciona que se demostró la existencia de unos contratos de arrendamiento por medio de los cuales su prohijado viene ejerciendo sus actos de posesión, y **sexto**, manifestó que la juez de primera instancia, previo a definir de fondo el presente asunto, debió esperar las resultas del recurso de apelación en contra de una decisión que esta profirió negando unas pruebas por él solicitadas.

Entonces, para resolver esta instancia, el despacho centrará su análisis en cada uno de los reparos expuestos por el apelante, basado en los presupuestos axiológicos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para así determinar si le asiste o no razón a la operadora judicial en determinar que la demandante cumplió con los requisitos para adquirir por pertenencia el predio que es materia de usucapión, y de otro lado, si las pruebas aparentemente mal valoradas por la operadora judicial según el recurrente, cumplieron o no con los supuestos fácticos y jurídicos de tal manera que soportaran la decisión por esta adoptada y que desató el asunto de marras.

Aclarado lo anterior, procede este operador de segunda instancia a entrar en materia, y desde ya debe decantar la improsperidad del recurso de apelación impetrado por el apoderado del extremo pasivo en observancia a los siguientes razonamientos:

1. Como quiera que uno de los reparos se enfoca en la idea de que la juez de primera instancia debió hacer antesala a las resultas del recurso de apelación en contra de la decisión por ella proferida en audiencia celebrada el día 8 de agosto del año 2023, y en la que negó unas pruebas solicitadas por la parte demandada, el Despacho procede a abordar este punto en primer lugar.

Es claro que el apoderado judicial de la parte demandada, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la decisión adoptada en la audiencia que celebró el día 9 de agosto del año 2023 la juez 35 Civil Municipal de Bogotá, en la que resolvió negar la prueba grafológica a los contratos de arrendamiento y a las facturas de compra de materiales aportados por la demandante, así como la prueba de oficiar a los diferentes establecimientos de comercio que emitieron las facturas aludidas, a la Secretaría de Hacienda de Bogotá para que certificara el pago y por cuenta

de quien, de los impuestos de bien inmueble objeto del proceso entre los años 1991 al 2021, y al juzgado 20 Civil Municipal de Bogotá para que allegara constancia de un proceso de restitución que involucra a las mismas partes que aquí se confrontan, bajo el sustento de que el peticionario debió, en el primero de los casos, hacer uso de la prueba de exhibición de documentos prevista en el Código General del Proceso, la que con posterioridad daría lugar a la solicitud del desglose y a la prueba grafológica de estos; y en los otros eventos, elevar el derecho de petición ante los referidos establecimientos y entidades previa la solicitud de oficios.

Pues bien, es cierto que no hubo pronunciamiento alguno por parte de esta instancia sobre el particular antes de que la juez de primera instancia profiriera el fallo respectivo, pero esta situación no estaba supeditada a las resultas del primer recurso de apelación en contra de la decisión que negó las pruebas pedidas por la pasiva, porque al tenor de lo señalado en el numeral 2 del artículo 323 del C. G. del Proceso, cuando se concede la apelación en el efecto devolutivo como corresponde al caso ya enunciado, este *“no suspende el cumplimiento de la providencia apelada ni el curso del proceso”*, y si tenemos en cuenta lo citado en el numeral 10 del referido precepto, el hecho *“de no haberse resuelto por el superior recurso de apelación en el efecto devolutivo o diferido”*, ello tampoco impediría *“que se dicte la respectiva sentencia”*

De otra parte, y de acuerdo a los argumentos dados por el *a-quo*, al momento de resolver el recurso de reposición contra la pre señalada decisión, en la que depuso que el apoderado de la pasiva solicitó de manera errada las pruebas que no le fueron decretadas, al ser concedido el recurso de apelación, este de ninguna daba garantía de que tuviese vocación de prosperidad precisamente porque ya había sido decantado el yerro advirtiendo que las pruebas no habían sido solicitadas de acuerdo a los requisitos y parámetros exigidos por la ley, lo cual podría explicar que, aun así se haya resuelto la mentada alzada, la decisión no había tenido ninguna incidencia en las resultas del fallo aquí atacado.

Si se confirmaba la providencia, por obvias razones se mantendría incólume la decisión del *a-quo*, y si en el lejano caso hipotético se advertía su revocatoria, tales pruebas tampoco habrían ofrecido mayor aporte al proceso, en razón a que estas proponían como verdadera intención el acreditar situaciones acaecidas antes del periodo en que empezaba a contabilizarse el termino de los 10 años, punto álgido para la acreditación del ejercicio de la posesión en cabeza de la demandante entre los años 2011 al 2021.

Razones estas que dejan sin sustento legal ni jurídico el reparo expuesto por el apoderado de la parte demandada que advirtió que la juez de primera instancia *“debió esperar las resultas del recurso de apelación en contra de una decisión que esta profirió negando unas pruebas por él solicitadas”*.

2. Siguiendo con el estudio de los reparos, resulta del todo acertado mencionar que al analizar el acervo probatorio adosado al proceso, se logró determinar que el inmueble citado como eje central del cuerpo de la demanda, corresponde al mismo que fue objeto de diligencia de inspección judicial adelantada por el juzgado de primera instancia y que llevó a cabo el día 21 de junio del año 2023, (Carpeta 68, Video 09503, Récord 8:10, del E.D.), al igual que el señalado en el aparte que atañe a la dirección del

inmueble referida en el certificado de tradición y libertad adosado al proceso (Pdf. 2, Págs. 3 a 7, del E.D.), y el que se indica en el certificado especial (Pdf. 2, Pág. 10, del E.D.), y el referido en el certificado catastral (Pdf. 2, Pág. 11, del E.D.), todos ellos refieren tres direcciones y todas corresponden al mismo predio, la diferencia estriba en que una es la dirección antigua, otra la dirección catastral y a la otra, la dirección actual, y esta última; o sea, la carrera 112 A Bis A # 68 A – 36, es la misma que se ve reflejada en el video de la inspección ocular, circunstancia que desdibuja desde todo punto de vista la alegación hecha por el apoderado de la parte demandada al señalar que *“inmueble identificado e inspeccionado por la juez de primera instancia no corresponde al determinado en la demanda porque la dirección no es la del predio materia del proceso”*, manifestación esta que, a juicio de este operador, y de haber sido aceptada, debió ser ventilada en el momento procesal oportuno por el apoderado de la parte demandada quien estando presente en la diligencia de inspección al inmueble, no indicó ningún reparo al respecto y sólo esperó hasta el momento de proferirse el fallo para pronunciarse.

3. En lo que respecta al reparo sobre los hechos ocurridos con anterioridad al año 2011, le asiste razón al *a-quo* cuando advierte que estos no ofrecen mayor relevancia para el objeto de la declaratoria de la acción que nos ocupa, pues como ya se indicó líneas atrás, lo que se pretende es precisamente corroborar que la parte demandante haya poseído el bien inmueble a partir del referido año y hasta el momento en que presentó la demanda, de tal manera que se acredite que durante dicho interregno, ejerció la posesión por espacio de diez (10) años ininterrumpidos, de manera quieta, pública, pacífica y tranquila, y conforme a las disposiciones del artículo 6º de la Ley 791 de 2002, en concordancia con los demás requisitos relacionados en el artículo 2531 del Código Civil.

Con sujeción a lo anterior debe decirse que, si bien es cierto antes del año 2011 el aquí demandado Martin Alirio Sánchez Ardila adquirió por venta el bien inmueble ubicado en la dirección antigua carrera 113 # 68 – 28, dirección catastral carrera 112 A Bis A # 68 A – 36, y actualmente carrera 112 A # 67 A – 28, a través de la escritura pública No. 2201 de fecha 4 de junio de 1997, otorgada por la Notaría 51 del Círculo de Bogotá, conforme reza en la anotación número 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1381710 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, zona centro de Bogotá (Pdf. 02, Pág. 3, del E.D.); y que además en su interrogatorio de parte expresó que antes de esa época se construyó el primero y segundo piso, se pagaron los impuestos y los servicios públicos sin determinar valores concisos, porque de acuerdo a su dicho, venía ejerciendo la administración del bien por interpuesta persona hasta el año 2008, entre otros eventos, no es menos cierto que con posterioridad a dicho año, aquel haya demostrado que detentó la tenencia, el dominio y manejo del predio, pues contrario a lo observado en el acervo probatorio arrimado al expediente, de este se desprende que inclusive antes del 2011, la aquí demandante María Rosalía Hernández Ramos, es quien ha poseído, ha manejado y ha dispuesto sobre el inmueble. Ello lo acreditó con sendos recibos de compra de materiales a nombre de ella, (Pdf. 02, Págs. 17 a 38 del expediente digital), los contratos de arrendamiento suscritos por ella y los arrendadores (23 de noviembre de 2003, 19 de mayo de 2005, 5 de febrero de 2006, 20 de enero de 2010, 18 de octubre de 2010, 8 de julio de 2011, 9 de diciembre de 2012, 17 de agosto de 2017, 17 de agosto de 2019), obrantes a Pdf. 02, Págs. 54 a 67 del

expediente digital, el certificado de vecindad emitido por la Junta de Acción Comunal del Barrio el Porvenir, de la localidad de Engativá que da cuenta que la actora habita en el inmueble aludido desde hace 24 años, entre otros.

Todas estas documentales fueron aportadas por la demandante de manera oportuna con la presentación de la demanda, fueron tenidas en cuenta a buen recaudo por el *a-quo* al momento de abrir a pruebas al proceso, y tuvieron la oportunidad de ser controvertidas sin que en contra de ellas deviniera alguna oposición por parte de la pasiva, simplemente hizo alusión a las construcciones realizadas al inmueble antes del año 2011, y advirtió que la actora no mostró los recibos de compra de materiales sin determinar quién construyó ni acreditar cómo canceló la construcción de los primeros pisos del inmueble, el caso es que, de ninguna manera tales documentos fueron tachados de falsos por el extremo pasivo, por el contrario, el demandado avaló el hecho de que la actora es quien ha venido desarrollando mejoras al inmueble junto con sus hijos, hecho que fue corroborado con los testimonios aquí recaudados y que el togado pasivo pretendió desestimar; a más de ello, y frente a la manifestación del demandado sobre la existencia de unos contratos de arrendamiento sobre el predio materia del proceso suscritos entre los hijos de la demandante y aquel en el año 2019, y que se hicieron de común acuerdo entre las partes con el fin de que aquellos no fueran sacados de la casa por su progenitora, reconoció que los primeros no le pagaban el arriendo, eventualidad ante la cual no mostró inconformidad alguna y mantuvo total complacencia sin exigir a aquellos el pago de los supuestos cánones como lo haría cualquier dueño de vivienda bajo la premisa de que quería colaborarles; a más de ello, toleró la estadía de la demandante y de su núcleo familiar en el inmueble desde muchos antes del año 2011, situaciones de las que no resulta viable predicar que la demandante haya reconocido dominio ajeno.

4. Ahora, ampliando el tema sobre la inconformidad del recurrente frente a las manifestaciones hechas por los testigos presentados por la parte demandante, cuestionó tales versiones aduciendo que estos suponen los hechos por los que se les indagó ya que, al escucharlos, gran parte de ellos dijeron “*creo*”, o “*me parece que...*”; sin embargo, al momento de presentar sus alegatos de conclusión cuando hizo mención a dichas testimoniales, concibió el hecho de que “*la gente dice que la vio construir*”, lo que a juicio de este operador judicial, reconoce que en efecto los testigos coincidieron en que la actora realizó actos propios de la posesión, independientemente de que tales versiones testimoniales no indicaran con contundencia ciertos eventos específicos. El simple hecho de expresar sin asomo de duda ni vacilación, de manera natural las situaciones que les constaban daban lugar a concatenar cada versión a efectos de sustraer la idea común de todos, cual era, como ocurre en este caso, que todos la vieron construir el tercero y cuarto piso, y que lleva muchos años viviendo en el inmueble objeto de controversia al lado de sus hijos; que la vieron llegar con su compañero al que hace mucho tiempo no ven, que ha arrendado la casa comportándose como la dueña del bien. Testimonios que fueron recibidos y valorados conforme a derecho, y que tampoco fueron objeto de tacha alguna por parte del recurrente.

Como bien se observa, la defensa de la pasiva se preocupó más en sustentar situaciones anteriores al año 2011, y perdió desde todo punto de vista el norte en pro de debilitar y deslegitimar el ejercicio de la posesión

desplegada por la aquí demandante a partir de ese año, y ello, junto con las demás circunstancias anteriormente citadas, conlleva a que se desquebraje de tajo la versión del togado defensor de la pasiva, sobre todo cuando hace referencia a que la juzgadora de primera línea incumplió con los presupuestos facticos y jurídicos que impidió que las pruebas ofrecieran plena claridad para la declaratoria de la acción. Pero si de claridad se trata, cierto es que la demandada demostró ciertos actos de dominio ejercidos antes del año 2011, pero no ofreció ningún medio probatorio que pudiera en tela de juicio el ejercicio de la posesión de la actora entre los años 2011 al 2021, lo cual resulta suficiente para declarar la improsperidad de la alzada, y confirmar íntegramente el fallo dictado en audiencia por la juez de instancia de 28 de agosto de 2023, y condenar en costas al apelante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** CONFIRMAR íntegramente la sentencia proferida en audiencia de 28 de agosto de 2023, por el JUZGADO 35 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA.

**SEGUNDO:** CONDENAR en costas al recurrente dado la improsperidad del recurso de apelación.

Señálense como agencias en derecho para esta instancia la suma de \$700.000, que la secretaría del juzgado de primera instancia deberá tasar al momento de practicar la liquidación de costas.

**TERCERO:** DEVUÉLVASE el proceso digital en su debida oportunidad a la oficina de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO**  
Juez