



**JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**

[cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10 No. 14 – 33 Piso 16

**Bogotá D. C., veintidós (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)**

<b>Radicado:</b>	<b>11001400303920210059100</b>
<b>asunto:</b>	<b>Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio</b>
<b>Demandante:</b>	<b>Héctor Hernán Sanabria Ortiz</b>
<b>Demandado:</b>	<b>Pedro José Díaz Granados Bequis y Personas Indeterminadas</b>

**OBJETO DE DECISIÓN: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Cumplidos los presupuestos procesales y ante la ausencia de irregularidades que invaliden lo actuado, procede el Despacho a resolver de fondo la presente, previo el análisis de los siguientes

**ANTECEDENTES**

Héctor Hernán Sanabria Ortiz, actuando en causa propia, acudió a la justicia ordinaria para que, previos los trámites legales del proceso verbal se declare que tiene el dominio y propiedad, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, del inmueble ubicado en la Calle 12 B # 8-39, oficina 417 del barrio La Catedral de la Localidad de la Candelaria Bogotá, centro de Bogotá, alinderado así: unidad residencial 417 del Edificio Bancoquia ubicado en la 4a planta con un área privada aproximada de 39.70 mts 2 y una altura libre aprox. de 2.75 mts., comprendida dentro de los siguientes linderos: por el norte: parte en 9.75 mts. con el edificio 8-07 de la calle 13 y 31 #2. en parte en 0.27 mts. con el vacío #2 por el sur: en parte en 6.45 mts. con la oficina 417 y con el corredor de acceso de esta unidad en parte en 1.75 mts. con el baño de mujeres de la planta por el oriente: en parte de 4.72 mts. con el edificio # 12-59 de la carrera 8 en parte en 1.00 mts. con corredor de acceso a esta unidad por el occidente parte en 4.80 mts. con vacío # 2 en parte en 0.25 mts. con baños de mujeres de la planta superior con la oficina 501, plano inferior con la oficina 315. Como consecuencia de la declaración anterior, solicita que se oficie a Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro, para que se inscriba la demanda y la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 050C-197226 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, Zona Centro.

Como sustento de sus pretensiones relató que ha ejercido y ejerce desde hace más de 25 años, con ánimo de señor y dueño, la posesión real y material, en forma quieta, ininterrumpida, pacífica y a la luz pública, del inmueble situado, según la nomenclatura actual, en la Calle 12 B # 8-39, oficina 417. Que desde el año 1990 se realizó ocupación de la oficina 417 y la contigua 416 junto con el Dr. José Gregorio Díaz Granados Catillo. Que en el año de 1995 falleció el señor José Gregorio Díaz Granados Castillo y, a partir de esa misma fecha, el demandante empezó a ejercer la posesión, con ánimo de señor y dueño, sobre la oficina 417, de manera pacífica e ininterrumpida. Del mismo modo, manifiesta que ha pagado el impuesto predial, los servicios públicos, así como los servicios de internet y televisión satelital, la cuota mensual de Administración, de la oficina, como también ha realizado mantenimiento y conservación a fin de mantenerla en buen estado, reformándola, arrendándola, remodelándola, pintándola y habitándola. Que en las oficinas con números 416 y 417<sup>1</sup> funciona la firma "SANABRIA ABOGADOS".

<sup>1</sup> Oficina por la cual se está adelantando el proceso de pertenencia

## ACTUACION PROCESAL

La anterior demanda fue admitida mediante providencia del 27 de julio de 2021 (pdf. 06 cuaderno principal); allí se ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal a la parte pasiva del litigio, la inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el emplazamiento a las personas indeterminadas y a los herederos indeterminados del señor Pedro José Díaz Granados Bequis.

El demandado Pedro José Díaz Granados Bequis y demás personas indeterminadas, se notificaron a través de curadora ad litem (pdf 36 y 37 cuaderno principal), quien contestó la demanda oportunamente y no propuso excepciones de mérito (pdf 39).

Mediante audiencia del 13 de junio de 2023 se adoptaron medidas de saneamiento tendientes a realizar la debida publicación de las fotografías de la valla en la página de Registro Nacional de Emplazados dando cumplimiento estricto al artículo 375 del C.G.P.

Mediante audiencia de fecha 14 de marzo de 2024, se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas, las cuales fueron practicadas en la misma audiencia.

## PROBLEMA JURÍDICO

Para resolver el conflicto planteado deberá este Despacho judicial determinar si el demandante logró cumplir a cabalidad los requisitos exigidos para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio pretendida, es decir, *i)* si el predio que pretende adquirir está debidamente determinado y si es susceptible de adquirir por prescripción, *ii)* si el demandante logró demostrar posesión con ánimo de señor y dueño por el tiempo exigido por la ley, que en este caso sería de 10 años por haber solicitado la prescripción extraordinaria, y *iii)* si la posesión cumple los requisitos legales exigidos.

De entrada, se advierte que las pretensiones del demandante deben salir avante, pues considera este despacho que, con las pruebas recaudadas bajo las formalidades del debido proceso se acredita con suficiencia los requisitos necesarios para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio, como se pasa a exponer.

La prescripción adquisitiva, es una de las formas de adquirir el dominio en virtud de la cual el poseedor se transforma en propietario con el paso del tiempo, tal como lo indica el artículo 2512 del Código Civil, que define dicho fenómeno como el «modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales».

Así mismo, la norma civil distingue entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, siendo en la ordinaria necesaria una «posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren» (art. 2528 C.C.), es decir posesión precedida de justo título y de buena fe (art. 764 C.C.) y ejercicio de ésta por cinco (5) años para los bienes raíces, o de tres (3) para los bienes muebles (art. 2529 C.C.); mientras que para la extraordinaria, tan solo se exige la posesión no interrumpida del bien por espacio de diez (10) años, la cual tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, porque no necesita respaldarse en título alguno, en tanto que la buena fe del poseedor se presume de derecho, bastándole al usucapiente probar que lo estuvo poseyendo en forma ininterrumpida por el tiempo previsto al efecto en la ley (artículo 2531 Código Civil)

Conforme al artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, definición de la cual se colige que se trata de una relación material entre el individuo y la cosa, que se cimienta en dos elementos esenciales: el corpus o tenencia material del bien ante los ojos de los demás y el animus o voluntad de poseer la cosa como dueño. Según la Corte, el corpus implica ese elemento volitivo de considerarse el poseedor dueño de la cosa, de tal manera que no reconozca a nadie mejor derecho que el suyo; y el segundo, al poder de hecho de obrar sobre la cosa, sea que se tenga directamente o por intermedio de otra persona. (Sentencia SC2776 de 2019)

Para efectos de probar dicha situación, el interesado está facultado para alegarla de manera personal, pero si no ha poseído el tiempo legalmente necesario para adquirirla, y

si su antecesor ejecutó actos posesorios a que sólo da derecho el dominio, para completar el tiempo requerido, puede acudir a la figura jurídica de la suma o accesión de posesiones (accessio possessionem), que regulan los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Bajo tales parámetros, quien pretenda la declaración de propiedad de un bien por prescripción adquisitiva, deberá acreditar i) la posesión con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada, ii) que se prolongue por el tiempo que exige la Ley, iii) que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida; iv) que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo y v) si se alega prescripción ordinaria adicionalmente tendrá que acreditar la existencia de un justo título. Estos elementos deben ser concurrentes, lo cual se traduce en que la ausencia de uno de ellos elimina la estructuración de dicha figura jurídica.

Todos esos presupuestos necesarios para la prescripción tienen un elemento común, cual es el objeto sobre el cual se materializa, esto es, todos deben confluir a una cosa, mueble o inmueble, sobre la cual quien pretende la declaratoria de pertenencia debe acreditar los actos de señor y dueño. Es así como, previo al análisis de los presupuestos enlistados previamente, resulta indispensable verificar que exista certeza cualitativa y cuantitativa de la cosa u objeto sobre la cual se ejerce la posesión, pues de esta plena individualización e identificación depende que relación de poseedor respecto del bien se convalide a la de propietario.

Así las cosas, cuando no existe plena claridad ni certeza de la individualización del bien que se pretende en la demanda por prescripción y el bien sobre el cual se ejercen actos posesorios, resulta inviable la prosperidad de las pretensiones.

Bajo tal parámetro, y previo a analizar los presupuestos necesarios para verificar la posesión, resulta indispensable identificar el bien objeto de posesión para establecer si la parte demandante cumplió su carga procesal de acreditar fehacientemente la determinación del bien que pretende adquirir por prescripción. Por ello, a continuación se analizarán los elementos probatorios aportados al caso en concreto.

#### ***i) Identidad del inmueble***

Para la acreditación de la identidad del inmueble, la parte actora aportó a la demanda los siguientes documentos:

- Certificado especial del Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del círculo de Bogotá zona Centro, en el que consta que el predio se encuentra en cabeza de Pedro José Díaz Granados Bequis (pdf 02 fls 1)
- Certificado de libertad y tradición del folio de matrícula inmobiliaria 50C-197226. (pdf 49)
- Certificado catastral del chip AAA0032EYFZ, en el que consta la dirección oficial del predio CL 12B 8 39 OF 417 así como la cédula catastral 128242534. (pdf 49 cuaderno principal)

#### ***Inspección judicial:***

Para la constatación de la documentación que da cuenta de la identidad del inmueble pretendido en la demanda, se practicó inspección judicial en el predio ubicado en la calle 12 B No. 8-39 del barrio La Catedral de la Localidad de la Candelaria centro de Bogotá, y allí se pudo constatar que la dirección o nomenclatura que se registra en los documentos previamente mencionados, corresponde al visitado e inspeccionado por el Juzgado y cuyos linderos coinciden exactamente con los descritos en el escrito de la demanda, los cuales se describen a continuación y quedaron debidamente registrados en el video de la inspección judicial que reposa en el expediente: Respecto de la oficina “unidad número cuatrocientos diez y siete (417) de la propiedad horizontal o separada en que se constituyó el Edificio “Bancoquia”, con una superficie aproximada de veintisiete metros cuadrados con tres centímetros cuadrados (27.03 mtrs.2) y altura libre aproximada de dos metros con setenta y cinco centímetros (2.75 mtrs.), alinderada así: “por el norte, en cinco metros con veinticinco centímetros (5.25 mtrs.) con la oficina cuatrocientos diez y seis (416); por el sur, en cinco metros con veinticinco centímetros (5.25 mtrs) con el vacío número tres (3); por el oriente, en cinco metros quince centímetros (5.15 mtrs.) con el edificio número 1.259 de la carrera octava a (8ª. a); y por el occidente, en cinco metros quince centímetros (5.15 mtrs) con el proveedor (sic) de acceso de esta unidad; plano superior con la oficina quinientos uno (501) plano inferior, con la oficina trescientos quince (315).”

En la mencionada inspección judicial practicada por este Despacho, se pudo corroborar además de la alinderación del predio, las mejoras efectuadas en el mismo por el señor Héctor Hernán Sanabria Ortiz, según el relato de los testigos, entre las que se cuentan la modernización de la iluminación, cambio de pisos y una puerta que comunica a la oficina 416 la cual se toma como lindero.

Tal inspección, los registros filmicos de la oficina y los documentos aportados con la demanda, dan plena certeza al Despacho acerca de la determinación e identificación en debida forma del inmueble, cuyos derechos pretende adquirir por prescripción, el demandante.

ii) ***la posesión con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada, ii) que se prolongue por el tiempo que exige la Ley, iii) que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida;***

El medio probatorio a que más acude el usucapiente para efectos de demostrar la posesión material que se alega no es otro que el testimonio, por ser el más eficaz e idóneo para darle convicción al juzgador acerca de los hechos materiales o positivos ejecutados, así como con qué intención realiza todos esos actos; en el sub judice se recaudaron los testimonios de Sandra Jazmín Delgado, Fabio Aparicio Torres, Flor María Gamba Naranjo y Jaime Cardona Botero quienes de manera uniforme expusieron:

Sandra Jazmín Delgado: (Video archivo 66, Minuto: 00:07:30-00:14:19): Asistente personal del demandante, relató que el demandante inició proceso de pertenencia porque venía ejerciendo actos de señor y dueño en el inmueble desde hace más de 28 años. Contó que ella empezó a trabajar en la oficina en el año 1997, que él estaba en la oficina 416 pero se realizaba el ingreso por la entrada de la oficina 417. Desde el momento que inició a trabajar solo se encontraba el demandante, que para el año 2000 llegó el Doctor Nelson Sanabria Ortiz quien es hermano del demandante.

Relata que ha conocido como dueño al señor Héctor y que el señor Nelson llegó a la oficina fue como trabajador y no como copropietario, que posteriormente llegaron el Dr. Héctor Leonel Sanabria Torres y la Dra. Liliana Sanabria Farfan, estos nunca fueron subordinados de él pues contaban con un acuerdo correspondiente a ayudar a pagar servicios de cafetería o servicios, pero nunca cancelaron un arriendo. Afirma que ella era quien recibía estos dineros y los administraba.

Informó que ella es la encargada de realizar los pagos de administración e impuestos pero que el dinero proviene del demandante. Del mismo modo, relató que es el señor Héctor Sanabria Ortiz quien ha realizado las autorizaciones para arreglos locativos y cuando hay elementos que retirar es él quien autoriza para que los mismos puedan ser retirados del edificio.

Fabio Aparicio Torres: (Minuto: 00:14:30-00:21:44) Amigo del demandante, indica que conoce al demandante hace más de 22 años que él llegó a la oficina por intermedio de Sandra la secretaria, fue recomendado por ella para realizar algunos trabajos en la oficina y desde allí siguen trabajando continuamente.

Los trabajos que realizaba eran pagados por el señor Héctor Sanabria Ortiz. Indicó que para el año 2003 o 2005 realizó los primeros trabajos en la oficina tales como pintura, cambio de lámparas, techo, entre otros arreglos. Aseguró que frecuentaba la oficina con intervalo de dos años, para realizar el mantenimiento de pintura, electricidad y puertas. Que era el Señor Sanabria quien lo contrataba y realizaba el pago de los trabajos.

Asegura que nadie ha reclamado derechos como propietario de la oficina 417 durante los períodos en que la ha frecuentado, que en estas oficinas han trabajado también los Drs. Héctor, Edgar David y Liliana Sanabria, sin embargo, asegura que el director y propietario de la oficina es el demandante.

Flor María Gamba Naranjo: Administradora del edificio desde el 06 de abril de 2001, sin embargo aclaró que desde el año 1996 ingresó como trabajadora en el edificio Bancoqui y que para la fecha su profesión era recepcionista en el edificio.

Relata que desde que labora en el edificio conoce que el demandante era quien se encargaba de las oficinas 416 y 417, que lo conoce en calidad de propietario pues siempre recibía la correspondencia de las oficinas. Que en efecto desde el año 2001, en calidad de administradora, tiene conocimiento que el demandante asiste a las asambleas de propietarios y ha recogido la correspondencia de las oficinas 416 y 417. Que cuando ha

sido necesario realizar arreglos o reparaciones de la oficina 417, la persona que emite la autorización para el ingreso es el Dr. Héctor Sanabria, igualmente cuando ha sido necesario sacar elementos de la oficina.

Adiciona que desde que ejerce como administradora del edificio nunca ha visto que le reclamen derechos sobre la oficina, ni tampoco se ha recibido requerimientos judiciales o administrativos sobre los derechos de la oficina.

Jaime Cardona Botero: Manifiesta que es amigo del demandante desde 1990 y que desde la fecha conoce que ha ejercido su labor desde la oficina 417. Que el demandante y él hicieron parte de los tribunales de arbitramento los cuales se desarrollaron en la oficina 417 debido a su amplitud. También cuenta que la oficina ha sido punto de encuentro de colegas para reuniones de trabajo o diversión.

Indica que ha conocido como propietario debido a sus conductas al Dr. Sanabria. Hizo mención de los cambios de remodelación que tuvo la oficina tales como el cambio de pisos, ya que se encontraba con una alfombra.

Como puede verse con nitidez, los testigos además de acreditar la posesión del demandante por más de 24 años en el inmueble, dan cuenta de una posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida, así como de las mejoras efectuadas por aquel.

Analizada con el rigorismo natural con que debe mirarse la prueba testimonial, no le queda duda al despacho de que los testigos en sus relatos son exactos, precisos, concordantes, responsivos en torno a informar los hechos posesorios que el demandante ha ejecutado sobre el predio, las mejoras que ha construido y el lapso de ocupación sin perturbación.

Tales dichos son plenamente coincidentes con el interrogatorio rendido por el demandante el 14 de marzo de 2024, quien relató lo siguiente:

Héctor Sanabria Ortiz: (Video archivo 66, Minuto 10:07- 40:00): Inició su relato indicando que para el año 1990 fue invitado por un colega (José Gregorio Díaz Granados Castillo) que tenía su oficina en este lugar, quien le arrendó las oficinas que están contiguas en 1990, que eran de su propiedad. Allí trabajaron juntos los procesos hasta 1995 pues su colega falleció en noviembre de 1995. En esa época él le arrendó esas oficinas, trabajaron en equipo todo este tiempo, manifiesta que tenía la seguridad de que él era el propietario de estas oficinas, pasó un tiempo y el relatante decidió empezar a ejercer posesión de la oficina porque se estaba abandonando. Asegura que empezó a pagar la administración de la oficina 417.

Menciona que le compró la oficina 416 a la esposa del Dr José Gregorio Díaz granados a quien le correspondió por la sucesión. Sin embargo, la oficina 417 no entró en la sucesión pues allí se advirtió que no pertenecía al señor José Gregorio. Relata que en este lugar ha trabajado su hija, su sobrina, su hermano, ahora está trabajando con 2 sobrinos también, que desde el año 1997 se ha trabajado con el grupo Sanabria que es de su familia en esas oficinas. Para el año 2000 inicia las mejoras, informa que la oficina era entapetada y se instaló piso de madera, modernización de la iluminación, pintura y persianas. Por último, resaltó que nunca nadie de la familia del Dr Díaz ha comparecido a reclamar algún derecho, ni ninguna otra persona, tampoco otras autoridades judiciales o administrativas.

Dicho lo anterior y teniendo en cuenta las pruebas recaudadas al interior del expediente, forzoso es concluir que la posesión alegada por el demandante ha sido acreditada desde aproximadamente hace 24 años, es decir desde el año 2000, de forma ininterrumpida y de manera pacífica; además se tiene la convicción que los actos posesorios que ha ejecutado son, entre otros, la realización de obras, mejoras y el usufructo del bien objeto de usucapión; que se ha identificado de forma plena el bien objeto de prescripción, tanto con la inspección judicial, como con las pruebas documentales y testimonios acá practicados, que es una propiedad privada sobre la cual no recae limitación alguna, y que podría estar en el comercio, luego es susceptible de ser adquirida por prescripción adquisitiva, por lo tanto, se concluye que se acreditaron cada uno de los presupuestos para reconocer la usucapión.

Por lo antes expuesto y, en vista de que el material probatorio, una vez analizado, no deja duda que la parte demandante ha venido ejerciendo actos de señor y dueño sobre el 100% del inmueble objeto de usucapión, que se puede calificar por sus características como aquél acto que solamente puede emanar del verdadero dueño de las cosas, pues entró en él de buena fe, lo ha venido explotando en forma directa, asumió el pago de las obligaciones fiscales del mismo, construyó mejoras con dineros propios, además, testigos y vecinos lo reconocen como el verdadero propietario, sin que nadie le discuta sus

derechos ni le haya usurpado la posesión, la cual ha ejercido además en forma tranquila y sin interrupciones, este despacho considera que deberá accederse a las pretensiones de la demanda y así será declarado.

#### 4. FALLO

En mérito de expuesto, el **Juzgado Treinta y Nueve Civil Municipal de Bogotá**, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE

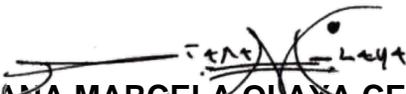
**PRIMERO: DECLARAR** que pertenece en dominio pleno y absoluto al demandante Héctor Sanabria Ortiz, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.117.226, por haberlo adquirido por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el inmueble ubicado en la calle 12 b no. 8-39 del barrio la catedral de la localidad de la candelaria centro de Bogotá, Oficina 417, alinderado así: unidad 417 de la propiedad horizontal o separada en que se constituyó el Edificio Bancoquia cabida de 27.03 metros cuadrados y altura libre aproximada de 2.75 metros linda: norte: en 5.25 metros con la oficina 416. sur: en 5.25 metros con el vacío # 3. oriente: en 5.15 metros con el edificio 1.259 de la carrera 8.a. occidente: en 5.15 metros con el proveedor de acceso de esta unidad plano superior con la oficina 501. plano inferior con la oficina 315.

**SEGUNDO: ORDENAR** que la presente sentencia se inscriba en la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D.C., Zona Centro en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-197226, para lo cual se expedirá al interesado las copias que sean necesarias con notas de ejecutoria y se librá el oficio respectivo a la mencionada oficina.

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento de la inscripción de la demanda. Oficiese a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro.

**CUARTO:** Sin condena en costas.

La presente sentencia se notifica por estado.

  
**DIANA MARCELA OLAYA CELIS**  
**JUEZ**

Firmado Por:

Diana Marcela Olaya Celis

Juez

Juzgado Municipal

Civil 039

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: **d98a15a3b891563b6f170608dcc1fd0330966c10ab38f1fa23cab0914ae04b4c**

Documento generado en 01/04/2024 10:27:35 a. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>