

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C**

Bogotá D.C. nueve (09) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Pertenencia

Radicado 10001-31-03-039-2014-00693-00

Demandantes JORGE ARIEL RESTREPO ORREGO Y RUBY AMPARO MOYA  
RODRIGUEZ

Demandados NESTOR ALFONSO PEÑA ZARATE Y OTRO

Sin advertir causal de nulidad que pueda afectar el tramite procesal en primera instancia, satisfechos los presupuestos de capacidad de las partes, competencia del Despacho para decidir lo que en derecho corresponda y concretado en el marco argumental expuesto por los extremos de la demanda, y agotados los presupuestos procesales de que trata el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012, procede esta agencia judicial a resolver la controversia en cuanto al derecho de dominio respecto de los inmuebles identificados como Deposito N° 1, Garaje N° 10 y Apartamento N° 501; ubicados en la Calle 56B N° 46-89 de la Ciudad de Bogotá.

**ANTECEDENTES**

Los demandantes JORGE ARIEL RESTREPO ORREGO y RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ a través de apoderada judicial, solicitaron de la administración justicia la declaración de prescripción adquisitiva de dominio por la vía extraordinaria, de los bienes inmuebles referidos como Deposito N° 1, Garaje N° 10 y Apartamento N° 501; ubicados en la Calle 56B N° 46-89 de la Ciudad de Bogotá; bienes identificados con folio de matricula inmobiliaria N° 050-744579, 050-744540 y 050C-744549 respectivamente, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

Para sustentar el objeto de la demanda expusieron haber adquirido por compraventa hecha al señor EFREN RODRIGUEZ y haber iniciado proceso idéntico al presente en el año 2003 bajo el radicado 2003-00699 en el que el Juzgado 27 Civil del Circuito de esta ciudad despacho desestimó las pretensiones al no acreditar la posesión objeto del negocio jurídico; para el año 2012, instauran nuevo proceso de declaración de pertenencia el cual fue desestimado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá al no encontrar satisfecho el tiempo mínimo requerido por la Ley para esta clase de procesos; itera ejercer posesión sobre los inmuebles objeto de usucapión desde el año 2003, ejerciendo actos de señorío y disposición de dominio e ignorando el paradero del titular de derechos reales.

El demandado NESTOR ALFONSO PEÑA ZARATE concurrió a la defensa de sus derechos patrimoniales, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones en relación con el inmueble identificado como Garaje N° 10, asimismo formuló demanda de reconvención para la restitución del dominio sobre el Garaje objeto de la litis y solicitó el reconocimiento y pago de frutos civiles y/o naturales la curadora designada para representar los terceros indeterminados no formuló excepciones en la contestación de la demanda; la codemandada ARMANDO DIAZ GARCIA & CIA S.A.S.

Admitida la demanda de reconvención, el extremo activo de la demanda principal describió las excepciones propuestas a tono con oponerse a la prosperidad de las pretensiones en reconvención; en particular indicó adquirir el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C-744549 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá mediante escritura pública N° 4343 del 27 de noviembre de 2006 por compra realizada a INVERTUR S.A., inmueble que corresponde al GARAJE NÚMERO 10 que hace parte del Edificio Gaviotas; cuya posesión fue objeto de privación por parte de los señores **JORGE RESTREPO ORREGO** y RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ desde el mes de febrero de 2007.

Los demandados en sede de reconvención replicaron la solicitud argumentando diferencia del instrumento público, que la compraventa fue realizada aun con conocimiento de la posesión ejercida por el extremo activo principal y se oponen a la pretensión de la demanda de reconvención por ejercer posesión sobre el bien objeto de usucapión desde 1991.

Trabada la litis en debida forma, en providencia del veintinueve (29) de agosto de 2017, se citó a las partes a la audiencia inicial prevista en el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, agotando la etapa de conciliación y decisión de excepciones precisas y fijación del litigio, indicando como objeto del proceso la declaración de dominio sobre los inmuebles apartamento 501, garaje y deposito N° 10 del Edificio Gaviotas P.H., ubicado en la calle 50 B N° 46-89 de la Ciudad de Bogotá D.C., identificados con los folios de matricula inmobiliaria N° 50C-744579, 50C-744540 y 50C-744549 respectivamente, presentándose discrepancia entre los demandantes principales y el demandado NESTOR ALFONSO PEÑA ZARATE respecto del inmueble GARAJE N° 10 distinguido con el folio de matricula inmobiliaria N° 50C-744549, sobre el cual se solicita reivindicación al haber adquirido el derecho de dominio a la sociedad INVERTUR S.A. mediante escritura pública N° 4343 del veintisiete (27) de noviembre de 2006 otorgada en la Notaria 36 del Circulo de Bogotá, concluyendo que los demandantes son poseedores de mala fe.

En auto del veinticuatro (24) de abril de 2018, se dio apertura al periodo probatorio, decretándose a instancia del extremo activo principal las declaraciones de GUSTAVO AMEZQUITA MONTAÑO, NOHORA ESPERANZA RODRIGUEZ ARIAS, CLARA INES MERCHAN, JAIME AGUDELO PELAEZ y MERCEDES ABRIL GUEVARA; por parte del extremo pasivo y demandante en reconvención se decretó la recepción de los testimonios de RICARDO ALFONSO ROBAYO MORENO, YOBANY ROBLES RUBIANO y LUIS ALFONSO FORIGUA; en la demanda de reconvención se decretó la declaración de RICARDO ALFONSO ROBAYO MORENO, YOBANY ROBLES RUBIANO y LUIS ALFONSO FORIGUA y por parte de los demandados en la pretensión reivindicatoria se decretó la declaración de RENE DAZA RODRIGUEZ y CARLOS JULIO NIETO. Igualmente se decretaron pruebas de carácter documental y de forma oficiosa.

El veintiocho (28) de junio de 2019 se continuó en la practica de pruebas e inspección judicial, se decretó a instancias de la parte actora la inspección judicial, cuya practica se direcciono en resolver a cual de los garajes mencionados (GARAJE N° 10 Y GARAJE N° 11) le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria

Nº 50C-744549 y demás aspectos jurídicamente relevantes; experticia que fue allegada el veinte (20) de septiembre de 2019, respondiendo que el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nº 50C-744579 corresponde al Garaje Nº 10 objeto de la litis y que el Garaje Nº 11 que es objeto de posesión por parte del señor NESTOR ALFONSO PEÑA ZARATE, se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nº 50C744550; realizado el traslado, el extremo pasivo y demandante en reconvencción solicitó la citación de la auxiliar de la justicia encargada de la experticia, etapa que se agotó en la audiencia de instrucción y juzgamiento realizada el veinticuatro (24) de noviembre de 2021

Así las cosas, agotadas las etapas procesales previstas por la Ley procesal y escuchados los alegatos de las partes, es del caso entrar a resolver en derecho la controversia planteada por las partes

### **CONSIDERACIONES**

El artículo 673 del Código Civil, en concordancia con el 2512 ibídem, señala a la prescripción como uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas ajenas por haberse poseído durante cierto lapso, por si o por interpuesta persona (art. 762 C.C.), y por cumplirse con los demás requisitos legales, siendo irregular si adolece de justo título y buena fe (arts. 770 y 764 C.C.), dando lugar a la prescripción; por ello el artículo 2518 ídem, establece que se gana por prescripción el dominio de bienes raíces que están en el comercio humano y que se han poseído con las condiciones de ley, destacando el artículo 2513, que el actor, si quiere sacar ventaja de la prescripción, tiene que alegarla.

Conforme la define el artículo 762 del Código Civil, *"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él"*. La posesión, entonces, no es más que una presunción legal de ser el poseedor de un determinado bien, pues al simple ejercicio de poder externo y material sobre el mismo, denominado tenencia (art. 775 C.C.), se suma el comportarse respecto de éste como si fuese dueño.

Por su parte 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, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción"*.

Luego, de forma jurisprudencial y doctrinaria se ha sostenido que como aspecto subjetivo que es, el ánimo de poseer implica observar el estado de espíritu que se presenta en el poseedor, permitiendo entonces que esa intencionalidad se presuma de los hechos que normalmente dicen ser su reflejo, y que por aparecer externamente son apreciables por los sentidos, constituyendo un acto volitivo, intencional, el cual se puede presumir ante la existencia de los hechos externos mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario.

Son requisitos, entonces, para que la alegada prescripción opere: i) Posesión material en el usucapiente (tenencia física); ii) Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo que la ley exija; iii) Que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; iv) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión.

Está, entonces, en el deber procesal quien alegue ser poseedor, de demostrar el elemento vincular o relación jurídica, que se integra de una parte con la tenencia física de la cosa (corpus), y de la otra el ánimos, elemento psicológico, mediante el aporte de la prueba de los hechos o actos positivos que haya ejecutado, los

cuales conforman el aspecto subjetivo que se traduce en el ánimo de poseer por parte de quien alega detentar la posesión sobre el inmueble.

Sobre el particular, 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 (cerramientos, cultivos, corte de madera, construcción de edificios, etc.), además de actos positivos de propietario (enajenación, explotación, disfrute, uso, etc.) 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.

En ese orden de ideas, se tiene que para la prosperidad de la pretensión de declaración de dominio es necesario: 1º) Posesión material en el usucapiente (tenencia física junto con ánimo de dueño); 2º) Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo que la ley exija; 3º) Que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4º) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión.

### **DEBATE PROBATORIO**

En el trámite objeto de pronunciamiento, fueron allegadas por la parte actora recibos de pago de servicios públicos de energía, gas, telefonía y administración del inmueble, además de recibos de pago de Impuesto Predial y gastos en que incurrió la parte actora en la ejecución de obras de mantenimiento del inmueble objeto de la litis; actos que constituyen en esencia actos positivos de dominio, que en términos del artículo 981 del Código Civil, comporta aquellos actos ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

Lo anterior, trasladado al dossier implicaba para el demandado y demandante en reconvención tachar los documentos allegados y/o acreditar al despacho la oposición a tales actos, situación que no sucedió en el plenario, dándose por acreditado el ánimo de señor y dueño de los demandantes sobre los inmuebles objeto de usurpación; de otra parte, fueron practicados los testimonios a instancia del extremo activo, iniciando por el ciudadano **JOSE GUSTAVO AMEZQUITA MONTAÑO** quien de manera libre y espontánea indicó al despacho que los demandantes llegaron al inmueble objeto de demanda alrededor del año 1993, que conoció a los demandantes desde esa época, quienes desde esa época han residido en el apartamento objeto de la litis, indicó haber colaborado en obras de adecuación y mantenimiento en los inmuebles, además de referir que los demandantes eran propietarios de al menos un parqueadero, sin tener certeza de un segundo parqueadero, reconoció que por parte de la Administración del Edificio no han procedido a señalar o identificar los parqueaderos, manifestó que los demandantes adquirieron el apartamento por compra al señor **EFRAIN RODRIGUEZ** sin conocer las particularidades del negocio; en relación al pago de administración, que este es conjunto para apartamento y garaje.

Por parte del extremo pasivo demandado y demandante en reconvención, se practicó el testimonio del señor **RENÉ DAZA RODRIGUEZ** quien de manera libre y espontánea indicó al despacho en relación al parqueadero N° 10, incluido en las pretensiones de la demanda, que lleva trabajando en el edificio desde el año 2005, que el inmueble se encuentra marcado con el número "501", que corresponde al tercer parqueadero entrando a la derecha, que siempre ha sido ocupado por la demandante **RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ**, mientras que el señor **NESTOR ALFONSO PEÑA ZARATE**, ocupa el parqueadero N° 11; refirió que la demandante ha alquilado el parqueadero N° 10 a un tercero; expuso

tener claridad entre ocupante, arrendador, propietario y poseedor, de lo cual identifica a los demandantes como propietarios del apartamento y parqueaderos pretendidos.

Se practicó el testimonio del señor **CARLOS JULIO NIETO** a instancias del demandante en reconvención y demandado principal quien expuso al despacho conocer a los sujetos procesales como propietarios del apartamento objeto de usucapión, en relación al parqueadero, objeto del testimonio, indicó que los sujetos procesales ocupan su respectivo parqueadero, que no ha visto marcación alguna en los parqueaderos objeto de la prueba, que no conoce a exactitud cual parqueadero corresponde al N° 10 y al N° 11; que el primer parqueadero ubicado al sur, corresponde a los demandantes y el contiguo corresponde al señor **NESTOR ALFONSO PEÑA ZARATE**; que para el apartamento "501" no tiene claridad sobre cual parqueadero corresponde a este inmueble, indicó que la demandante **RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ** arrendó el parqueadero de su propiedad.

Se practicó el testimonio de oficio de la señora **GRACIELA PELAEZ DE AGUDELO** en calidad de administradora de la propiedad horizontal; quien indicó al despacho conocer a los demandantes desde el año 1993 aproximadamente, que los señores **JORGE ARIEL RESTREPO ORREGO** y **RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ** siempre han ocupado dos parqueaderos, identificándolos como el N° 1 y el que está al frente; indicó conocer igualmente al señor **NESTOR ALFONSO PEÑA ZARATE**, que usa el parqueadero que ocupó el anterior propietario del apartamento de propiedad del señor **PEÑA ZARATE**; que el demandado nunca realizó reclamación alguna sobre el parqueadero; expuso al despacho que los señores **JORGE ARIEL RESTREPO ORREGO** y **RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ** siempre han ocupado dos parqueaderos, pero desconoce plenamente la identificación y que al ser descubiertos, no cuentan con la marcación; en relación al pago de administración, relató que estos gastos han sido asumidos por los demandantes, y en cuanto al recibo de administración, esta se incluía para apartamento y parqueadero de forma conjunta.

Se acreditó por parte del extremo activo el ejercicio de la posesión con ánimo de señorío y dominio absoluto sobre el APARTAMENTO 501 ubicado en la calle 56B N° 46-89 en Edificio Gaviotas de la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-744579 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyo dominio figura a nombre de ARMANDO DIAZ GARCÍA y CIA, tercero que no intervino en el trámite procesal, y contrario a ello, de la prueba documental y testimonial practicada por este despacho, se revela sin lugar a dudas la satisfacción de los presupuestos axiológicos de la acción, que el bien a usucapir es susceptible de serlo, de acuerdo con el certificado de tradición incorporado, con lo que, entiende el despacho, se tuvo por acreditada la identidad de este, cuestión que nadie discute.

Así entonces se tiene por acreditada la posesión pacífica e interrumpida, ejercida por **JORGE RESTREPO ORREGO** y **RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ** desde 1993, tal como fue constatado por el despacho en la prueba documental allegada por el Juzgado Veintisiete (27) Civil del Circuito de Bogotá, al igual que por el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta misma ciudad.

En relación con el inmueble denominado GARAJE Y DEPOSITO N° 1 ubicado en la misma dirección e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-744579 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyo dominio figura a nombre de ARMANDO DIAZ GARCÍA y CIA, tercero que no intervino; igual consideración anterior merece en cuanto a la satisfacción de los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones, se tiene acreditada la posesión pacífica e interrumpida, ejercida por **JORGE RESTREPO ORREGO** y **RUBY AMPARO**

**MOYA RODRIGUEZ** desde el mes de octubre de 2003 y que el bien a usucapir es susceptible de serlo.

### **DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Frente al inmueble identificado como GARAJE N° 10, ubicado en la misma edificación y nomenclatura que los anteriores, que se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-744549 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá, cuyo titular de dominio es el demandado y demandante en reconvención NESTOR ALFONSO ZARATE; encuentra el Despacho que si bien se reúnen los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria elevada, como lo es el acreditar la plena propiedad del predio, que el mismo sea el mismo que está en posesión del demandado y que este último ostente la posesión del mismo, no puede salir avante la pretensión, atendiendo que la parte demandada en reconvención ha ejercido sobre el mismo posesión por espacio superior a 20 años, sin que el propietario hubiere ejercido algún tipo de actuación tendiente a la restitución de sus derecho. Claramente esa inactividad, debe ser penada con la extinción del derecho de dominio, amén que quien soportó la reconvención demostró haber ejercido sobre el inmueble todos los derechos que se derivan de la propiedad, puntualmente el uso del parqueadero como sitio de estacionamiento de sus automotores, todo ello en tolerancia de la parte activa en la contrademanda, que incluso usa el parqueadero contiguo, identificado como Número 11, como quedo plenamente demostrado en el proceso, especialmente con la pericia presentada.

La calidad de propietario pleno del señor NESTOR ALFONSO ZARATE en relación con el GARAJE N° 10 se desvirtuó en el caso de marras con los actos posesorios que los demandantes principales ejercían sobre el referido puesto de estacionamiento, como se vio líneas atrás e incluso asumiendo la carga tributaria tal como consta en el acervo documental, agregando además que la declaración del mismo ZARATE indicó ocupar un parqueadero "*sin número*" desde el año 2006, en atención a que el de su propiedad de encuentra ocupado por los demandantes; en este aspecto, llama la atención de despacho la inexistencia de acciones por parte del demandado principal para recuperar el derecho de dominio del parqueadero N° 10, contrario a ello, se allegó a este despacho prueba documental en la que el mencionado titular de derecho de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-74459, indica ser propietario del parqueadero N° 11 y que por un error escritural, el instrumento indica ser parqueadero N° 10; además que ante la falta de demarcación del parqueadero no podía indicar cual de ambos parqueaderos era el 10 o el 11, sin embargo, desde la adquisición ha ocupado un parqueadero; elementos que ofrecen conocimiento claro al despacho la posesión pacífica e interrumpida, ejercida por **JORGE RESTREPO ORREGO** y **RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ** sobre este inmueble, aspecto que conlleva la negación de las pretensiones en la demanda de reconvención.

De las pruebas practicadas, a manera de síntesis, se concluye que confluyen todos los elementos axiológicos de la acción: el bien prescriptible, la posesión, y el tiempo de esta, que superó los diez años exigidos por la norma bajo cuya égida se cubre este asunto, lo que conduce a esta agencia judicial a declarar la prosperidad de las pretensiones y ordenar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria.

En merito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** DECLARAR que **JORGE RESTREPO ORREGO** y **RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ** han adquirido por prescripción extraordinaria, el derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 050-744579, 050-744540 y 050C-744549 respectivamente, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C, ubicado en la calle 56B N° 46-89 en Edificio Gaviotas de la Ciudad de Bogotá D.C.

**SEGUNDO:** Ordenar el registro de la sentencia en folios de matrícula inmobiliaria N° 050-744579, 050-744540 y 050C-744549 respectivamente, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C, Por Secretaria elabórense las comunicaciones respectivas.

**TERCERO:** Se niegan las pretensiones de la demanda de reconvención formuladas por NESTOR ALFONSO ZARATE en contra de JORGE RESTREPO ORREGO y RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ.

**CUARTO:** Negar la excepción de fondo propuesta por NESTOR ALFONSO ZARATE en la demanda principal.

**QUINTO:** Condenar en costas al demandado y demandante en reconvención NESTOR ALFONSO ZARATE, a favor de JORGE RESTREPO ORREGO y RUBY AMPARO MOYA RODRIGUEZ. Como agencias en derecho, se fija la suma de un millón de pesos (\$1.000.000).

### **NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

**CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA**

JUEZ

**Firmado Por:**

**Carlos Alberto Simoes Piedrahita**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 051**

**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: **1c6da2455ac3172b5b0263bdae3550c373dedec223e0aef90adc34c5465c9bbe**

Documento generado en 07/12/2021 02:45:21 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>