

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., seis (06) de abril de dos mil veintidós (2022)¹

Proceso:	Verbal – Pertenencia -.
Radicación:	11001-31-03-005-2017-00101-00
Demandante:	María Moreno de Vargas
Demandada:	Andrés Moser y Cia. S.C.S. y personas indeterminadas.

ASUNTO

Se profiere sentencia en el proceso verbal de pertenencia promovido por Blanca María Moreno de Vargas en contra de la sociedad Andrés Moser y Cía. S.C.S, y personas indeterminadas, asunto al cual, se presentaron como terceros interesados Myriam Mahecha Mahecha, Marco Tulio Bedoya Vasco, Hernán Gómez Medina, Tomás Gómez Medina y Albertino Porras Moya.

ANTECEDENTES

Por conducto de apoderado judicial debidamente constituido, la parte demandante solicita:

1. Pretensiones:

1.1. Se declare que Blanca María Moreno de Vargas adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la carrera 5 B Este No. 98 A -25 Sur de la ciudad de Bogotá, singularizado de la forma como se describe en la pretensión 1ª y hecho 2º de la demanda, e identificado con el folio de matrícula

¹ Estado del 7 de abril de 2022

inmobiliaria No. 50 S-114668 de la Oficina de Registro de Instrumentos de la zona sur de la misma ciudad.

1.2. Consecuencialmente, se ordene a dicha oficina de registro, la inscripción de la sentencia en el folio inmobiliario No. 50 S-114668.

1.3. Se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

2. Fundamento fáctico.

Las anteriores pretensiones, se apoyan en los siguientes hechos:

2.1. Blanca María Moreno de Vargas, junto con su núcleo familiar (madre y hermanos), entró en posesión del inmueble objeto de usucapión, de manera quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida, desde el mes de junio de 1980, ocupándolo a título personal y con ánimo de señora y dueña hasta la fecha, sin que terceras personas le hayan perturbado esa posesión.

2.2. El inmueble fue adquirido por la sociedad demandada por venta que le hiciera Juan de Jesús Gutiérrez mediante Escritura Pública No. 6227 de 21 noviembre de 1968 de la Notaría Décima de Bogotá.

2.3. La demandante ha ejercido sobre el inmueble actos constantes de disposición que solo le dan derecho al dominio, ha permitido a sus demás hermanos menores vivir en el mismo *“donde se han levantado construcciones y mejoras, lo ha cercado, ha pagado los impuestos y servicios públicos de aseo, gas natural, y teléfono, lo ha explotado económicamente prestando servicio de parqueadero para vehículos y lo ha habitado junto con su familia hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno...”*

2.4. La demandante ha conferido poder especial para iniciar la acción, dado que ha transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el dominio del bien por prescripción extraordinaria.

3. Actuación Procesal.

3.1. Inadmitida la demanda para que (i) se aclarara el hecho 1° en cuanto a que resultaba contradictorio afirmar que la demandante entró en posesión a título

personal, y al mismo tiempo se dijera que lo hizo también junto con su señora madre y hermanos, (ii) se ampliaran los hechos indicando el motivo por el cual la demandante entró a ejercer actos de señorío sobre el bien, y (iii) se explicara por qué los servicios públicos están a nombre de María Natividad Moreno Báez²; el apoderado actor precisó³ que Blanca María Moreno de Vargas fue la persona que tuvo la iniciativa y voluntad de ingresar el predio con sus hijos y hermanos, ejerciendo actos de señorío, porque el predio se hallaba abandonado, ingresó de forma quieta, tranquila, pacífica y pública. Explicó que, los servicios públicos están a nombre de María Natividad Moreno Báez, hermana de la demandante, porque ésta le permitió ingresar al bien y la autorizó para que a nombre de aquella solicitara los servicios.

3.2. Subsana la demanda, el juzgado la admitió el 6 de marzo de 2017⁴, ordenó notificar a la sociedad demandada mediante emplazamiento, y de la misma manera a las personas indeterminadas, incluyendo la instalación de la valla en el predio objeto del litigio.

3.2. Al proceso concurrieron como terceros interesados Marco Tulio Bedoya Vasco⁵, Tomás Gómez Molina, Hernán Gómez Molina⁶, Myriam Mahecha Mahecha⁷ y Albertino Porras Moya⁸, quienes por conducto de sus respectivos apoderados judiciales dieron respuesta a la demanda, se opusieron a las pretensiones de la usucapiente Blanca María Moreno de Vargas, y propusieron excepciones de fondo, de la siguiente manera:

3.2.1. Myriam Mahecha Mahecha. (i) Ausencia del derecho invocado, y **(ii)** Excepción de prescripción adquisitiva de dominio de Myriam Mahecha Mahecha, fundada en el parágrafo 1° del artículo 375 del C.G.P. Esta última excepción tuvo por propósito perseguir la declaratoria de pertenencia de un lote de 72 metros cuadrados poseído por la señora Myriam Mahecha, el cual hace parte del predio de

² Auto de 21 de febrero de 2017, página 58, registro 4.

³ Escrito de subsanación, página 61, registro 4.

⁴ Registro 4, página 63.

⁵ Notificado mediante apoderado según acta militante en la página 102, registro 4.

⁶ Notificados a través de apoderado, según acta que reposa en la página 104, registro 4

⁷ Acta de notificación obrante en la página 103, Registro 4.

⁸ Notificado por conducto de apoderado judicial, según acta que obra en la página 329 del registro 4.

mayor extensión pretendido por Blanca María Morano de Vargas en la demanda inicial⁹.

3.2.2. Tomás Gómez Molina y Hernán Gómez Molina. (i) Excepción contra la acción de prescripción fundada en la omisión de los requisitos que de prescripción adquisitiva de dominio o inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción; (ii) Excepción por prescripción del derecho de dominio a favor de los señores Tomás Gómez Molina y Hernán Gómez Molina en contra de la demandante; suma de posesiones, y (iii) Excepción por prescripción adquisitiva de dominio a favor de los señores Tomás Gómez Molina y Hernán Gómez Molina en contra de la demandante y suma de posesiones, fundada en el parágrafo 1° del artículo 375 del CGP.¹⁰

3.2.3. Marco Tulio Bedoya Vasco. (i) Excepción contra la acción de prescripción fundada en la omisión de los requisitos que de prescripción adquisitiva de dominio o inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción; (ii) Excepción por prescripción del derecho de dominio a favor del señor Marco Tulio Bedoya Vasco en contra de la demandante; suma de posesiones, y (iii) Excepción por prescripción adquisitiva de dominio a favor del señor Marco Tulio Bedoya Vasco en contra de la demandante y suma de posesiones, respaldada en el parágrafo 1° del artículo 375 del CGP.¹¹

3.2.4. Albertino Porras Moya. (i) Falta de cumplimiento de los requisitos legales para adquirir el derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-114668 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, por prescripción adquisitiva de dominio; (ii) Toda excepción que resulte probada¹².

3.2.4.1. En escrito separado que su apoderado judicial denominó demanda verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, el señor Porras Moya reclamó dicho derecho (el de usucapión) respecto de un lote de aproximadamente 2000 metros cuadrados, inmerso dentro del predio de mayor extensión que solicita Blanca María Moreno de Vargas en la demanda principal ¹³.

⁹ Registro 4, página 156.

¹⁰ Registro 4, página 182.

¹¹ Registro 4, página 270.

¹² Registro 4, página 343.

¹³ Cuaderno 2.

3.2.4.2. Esta petición se admitió como intervención excluyente mediante auto proferido el 10 de abril de 2018¹⁴, del cual se notificaron las demás partes e intervinientes en el juicio.

3.2.4.3. El apoderado de Blanca María Moreno de Vargas manifestó no oponerse a la pretensión de Albertino Porras Moya. Preciso que su mandante había acordado con el señor Porras que ella iniciaría el proceso de pertenencia y una vez obtuviera sentencia favorable, se comprometía a legalizarle la fracción de terreno que él ocupa¹⁵.

3.2.4.4. El apoderado de Marco Tulio Bedoya Vasco, Hernán Gómez Medina y Tomás Gómez Medina, aun cuando dijo no oponerse a las pretensiones del excluyente interviniente, siempre y cuando probara su derecho, propuso la excepción de fondo que denominó *“La prescripción no opera si no ha transcurrido el tiempo de posesión mínimo que exige la ley. Art. 2524, 2532.”*

3.3. Emplazada la sociedad Andrés Moser y Cia. S.C.S., y las personas indeterminadas¹⁶, la curadora ad litem designada, contestó la demanda sin proponer medio de defensa alguno¹⁷.

3.4. Integrado el contradictorio y agotadas las etapas propias de esta clase de juicio, en audiencias ceñidas a los lineamientos contemplados en los artículos 372 y 373 del C.G.P, el juzgado, luego de escuchar los alegatos de conclusión de los apoderados de las partes e intervinientes, dispuso, en ejercicio de la facultad conferida en el inciso tercero del numeral 5° del artículo 373 ibídem, proferir sentencia escrita, a la cual se procede en esta oportunidad, previo el siguiente estudio.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales. Los denominados presupuestos necesarios para resolver de fondo se hallan presentes, y además, no se observa vicio de índole procesal que pueda invalidar lo actuado, y deba ser puesto de presente o declarado

¹⁴ Cuaderno 2, página 42.

¹⁵ Cuaderno 2, página 53.

¹⁶ Registro 4, página 296.

¹⁷ Registro 4, página 332.

de oficio, por ende, procede dictar sentencia dirimatoria de las pretensiones propuestas.

2. Breve presentación del caso.

2.1. Blanca María Moreno de Vargas pretende se declare que adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva, el dominio de un bien inmueble de aproximadamente **7.565,80 M2**, ubicado en la **carrera 5 B Este No. 98 A – 25 Sur**, de esta ciudad de Bogotá, e identificado con el folio inmobiliario No. **50S-114668**, por haber entrado en posesión del mismo, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, y sin clandestinidad alguna, desde el mes de junio de 1980.

2.2. La interviniente Myriam Mahecha Mahecha se opone alegando básicamente que la señora Moreno de Vargas no es poseedora de la totalidad del predio, porque ejerce ese mismo derecho sobre una porción de terreno de **72 M2**, inmersa dentro del predio de mayor extensión, desde época anterior (sumada la cadena de posesiones), al inicio de la posesión invocada por Moreno de Vargas. Con base en lo anterior la señora Mahecha solicita por vía de excepción, se declare que gana por prescripción extraordinaria el dominio de la mencionada porción de terreno (área de 72 M2).

Tomás y Hernán Gómez Medina se oponen alegando igualmente, que la demandante Blanca María Moreno de Vargas no es poseedora de la totalidad del inmueble porque lo ha dividido en lotes y los ha vendido. En su caso la señora Moreno de Vargas les vendió el 8 de marzo de 2005 una porción de terreno de **60 M2**, ubicada también dentro del predio de mayor extensión. Piden, por tanto, que se declare probada, entre otras, la excepción *“fundada en la prescripción adquisitiva de dominio a favor de los señores Tomas Gómez Medina y Hernán Gómez Medina...”*, de conformidad con el parágrafo 1° del artículo 375 del CGP.

Marco Tulio Bedoya Vasco se opone argumentando, en términos generales, que Blanca María Moreno de Vargas el 1° de abril de 1996 vendió otra porción de terreno del predio de mayor extensión (de una extensión de **120 M2**), a Pedro Adán Ávila, quien posteriormente vendió la mitad de esa parcialidad (**60 M2**) a Eduardo Vargas Riveros y Alba Flor Castañeda Galindo. El 24 de junio de 2010 Vargas Riveros y Castañeda Galindo vendieron a Marco Tulio Bedoya Vasco esta fracción de terreno, y el 17 de septiembre de 2010 lo hizo Pedro Adán Ávila sobre la fracción restante (**60 M2**), quedando desde entonces el señor Bedoya Vasco con la totalidad de la posesión de dicho lote de terreno (**120 M2**). Solicita, igualmente, se declare probada,

entre otras, la excepción “*fundada en la prescripción adquisitiva de dominio a favor de Marco Tulio Bedoya Vasco...*”, con fundamento en el parágrafo 1° del artículo 375 del CGP .

Albertino Porras Moya se opone, porque dice tener desde el 10 de abril de 1980 la posesión de un lote de **2000 M2**, ubicado dentro del predio de mayor extensión. Pretende, por vía de intervención exclusiva, se declare que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio de la mentada parcialidad (**2000 m2**).

2.3. Pronunciamiento frente a las oposiciones de los intervinientes.

2.3.1. El apoderado actor, coadyuvado por su poderdante Blanca María Moreno de Vargas, manifiesta¹⁸:

(i) Frente a las oposiciones de los hermanos Tomás y Hernán Gómez Medina, y del señor Marco Tulio Bedoya Vasco, admiten que la señora Moreno de Vargas dividió en lotes el terreno de mayor extensión y reconocen que vendió los derechos de posesión de los lotes que actualmente posee Marco Tulio Bedoya Vasco, y los derechos de posesión del lote ocupado por los señores Gómez Medina. Aducen que la señora Moreno de Vargas al momento de vender los lotes se comprometió a salir al saneamiento de los mismos, previo fallo a su favor de prescripción adquisitiva de dominio.

(ii) Respecto de la oposición de Myriam Mahecha Mahecha, reconocen que ella es poseedora del lote que ocupa, por lo que debe excluirse esa parcialidad del predio de mayor extensión, todo lo cual haría variar sus linderos especiales.

2.3.2. En cuanto a la oposición de Albertino Porras, el apoderado actor señala que Blanca María Moreno de Vargas convino verbalmente con él, que ella promovería el proceso de pertenencia y que, una vez obtenida la sentencia, legalizaría a su nombre el lote de terreno.

3. Planteamiento del problema jurídico. Bajo ese panorama fáctico, determinará el Juzgado si Blanca María Moreno de Vargas cumple todos y cada uno de los requisitos que la jurisprudencia patria ha estructurado como indispensables para reconocer, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva, el dominio del predio que la señora Moreno de Vargas reclama. En ese ejercicio de verificación, determinará el juzgado si las excepciones formuladas por los intervinientes tienen la potencialidad de enervar las pretensiones de la pretensa usucapiante, y si para los

¹⁸ Escritos mediante los cuales descurre traslado de las contestaciones de demanda, militantes en las páginas 303, 308 y 311, Registro 4.

intervinientes que la propusieron, puede resultar próspera, la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, consagrada en el parágrafo 1° del art. 375 del CGP.

Igualmente establecerá el juzgado si las pretensiones de quienes comparecieron, mediante intervención exclusiva, pueden salir victoriosas, en relación con los lotes que poseen.

4. Legitimación. La legitimación, entendida para quien demanda, como la condición de titular del derecho subjetivo que invoca como sustento de su pretensión, y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar o soportar la prestación o pretensión correlativamente perseguida por su contendor, en este caso se observa, en principio, cumplida, pues promueve para sí la acción de pertenencia, la señora Blanca María Moreno de Vargas, quien dice ostentar la calidad jurídica de poseedora de un predio de mayor extensión de aproximadamente **7.565,80 M2**, y es demandada la Sociedad Andrés Moser y Cia. S.C.S., que aparece en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-114668**. Como terceros interesados, intervienen Myriam Mahecha Mahecha, Albertino Porras Moya, Hernán Gómez Medina y Tomás Gómez Medina, quienes aducen tener derechos de posesión, sobre lotes de terreno inmersos dentro del inmueble de mayor extensión, derecho subjetivo, que los legitima para intervenir el proceso.

5. La prescripción como modo de adquirir las cosas ajenas. Esta institución jurídica, a voces del artículo 673 del Código Civil, constituye, junto con la ocupación, la tradición y la sucesión por causa de muerte, una de las formas de adquirir el derecho de dominio. Con mayor especificidad, el artículo 2518 de la misma codificación civil establece que por el modo de la prescripción adquisitiva se gana el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, siempre y cuando se hayan poseído bajo ciertas condiciones legales.

El artículo 2527 prevé como clases o modalidades de prescripción, la ordinaria y la extraordinaria. De estas dos modalidades¹⁹, el juzgado únicamente se referirá a la extraordinaria, por ser aquella invocada por la pretensora usucapiente en su demanda como sustento de la acción, que, a diferencia de la ordinaria, no exige la existencia de título alguno, pero sí una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por tiempo determinado en la ley, que de acuerdo con el artículo 2532 del Código Civil, modificado por el artículo 6° de la Ley 791 de 2002, **es de 10 años**.

¹⁹ Prescripción ordinaria (artículo 2528 del Código Civil, y extraordinaria, artículo 2531 del mismo ordenamiento.

El artículo 2531 del mencionado estatuto al referirse a la prescripción extraordinaria señala:

“El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

*1a.) **Modificado por el artículo 5° de la ley 791 de 2002. Diario Oficial 45046 de 27/12/02.** Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción”.*

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”

Con respaldo en las anteriores disposiciones, la jurisprudencia local ha construido como requisitos o presupuestos que deben comprobarse de manera concurrente para que esta modalidad de prescripción tenga acogida, los siguientes:

- a) Posesión material en el usucapiente.*
- b) Que la cosa haya sido poseída por el tiempo de ley (mínimo durante diez según la redacción actual del artículo 2531 del C.C.*
- c) Que la posesión se haya verificado de manera exclusiva, pública e ininterrumpida, y*
- d) Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce, sea susceptible de adquirirse por usucapión (Sentencia del 11 de noviembre de 1999 exp. 5281).*

En reciente pronunciamiento²⁰, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, señaló como presupuestos axiológicos de la usucapión (i) Posesión material en el prescribiente, (ii) Que esa posesión del bien haya sido exclusiva, pública pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido en la ley, según la clase de prescripción, (iii) Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción, e (iv) identidad o determinación de la cosa a usucapir. Preciso la Corte que, si bien, este último elemento, no se había señalado en antecedentes jurisprudenciales de esa corporación como presupuesto de la acción de pertenencia, debía entenderse *“integrado implícitamente”*, dado que el artículo 762 del Código Civil y normas concordantes, referían *“a la posesión ejercida sobre una “cosa determinada”, que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro,*

²⁰ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, sentencia SC 3271 de 2020.

catastro fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos”.

Bajo ese derrotero, señalo la Corte en la citada providencia que “...*toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla torna despreciable su declaración*”, de tal suerte que la posesión material “*equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta*”, pues “*La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima.*”

En esa línea, se había pronunciado ese Tribunal, señalando que la prueba de la posesión debía “...*ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana **y exclusiva**, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.*”²¹ (Negrillas y subrayado del juzgado)

En torno a la posesión compartida o “coposesión”, la Corte ha señalado, con arreglo a lo previsto en el inciso 1° del artículo 779 del Código Civil, que mientras los coparticipes de la posesión “...*permanezcan en estado de indivisión, ninguno puede reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído*”, porque al compartir los poseedores ánimo de señorío “...*esto conlleva que todos se reconocen entre sí dominio ajeno, Ergo, cada coposeedor no pasa de ser un simple o mero tenedor de la posesión de los demás, y éstos de la suya*”²², y que por tanto, “[s]i un terreno es poseído (...) por dos o más personas, ninguna de ellas puede alegar contra las otras la prescripción adquisitiva de la finca; pues esta requiere, como circunstancia especial, la posesión continuada por una persona en concepto **de dueño exclusivo**”²³. (Negrillas y subrayado propio)

Ahora, en la previa anotada sentencia, Corte Suprema de Justicia al referirse a la posesión exclusiva o excluyente precisó que, en tal evento, “...*para que todo o parte*

²¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil sentencia SC16250 de 2017.

²² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil sentencia SC-1939 de 2019.

²³ CSJ. Casación Civil. Sentencias de 21 de septiembre de 1911 (XX-284) y 29 de julio de 1925 (XXXI-304), citada en la sentencia que precede.

del derecho de dominio de la cosa se radique en cabeza de los copropietarios, la detentación material de la misma con ánimo de señorío, debe ejercerla con exclusión de los otros condueños, desde luego, por el término de la prescripción extraordinaria, contado a partir de la época en que empezó a comportarse como poseedor exclusivo (efectos ex nunc)”²⁴

La posesión, según el artículo 762 del Código Civil, es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, la tenga en su poder, o a través de otra persona que la tenga en su lugar. En ese sentido, entendida la posesión como el poder físico sobre una cosa, ella está fundamentalmente determinada por dos circunstancias: el *ánimus*, como elemento subjetivo, sicológico o volitivo que deviene de la intención única e inequívoca de considerarse dueño, o dicho de otro modo, la voluntad de ostentar el bien como verdadero dueño; y el *corpus* como elemento objetivo derivado de los actos materiales ejecutados sobre la cosa, es decir, la aprehensión física del bien, cuyo dominio por posesión se persigue.

En breve, para adquirir por prescripción, corresponde a la parte interesada probar que ha poseído de manera exclusiva el bien con ánimo de señor y dueño durante el tiempo contemplado en la ley, hoy día diez años, y además, que ha dispuesto de él reputándose dueño, de manera pública, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad alguna.

6. Caso concreto. Es este caso, bien pronto se advierte que la pretensa usucapiante Blanca María Moreno de Vargas no cumple integralmente los presupuestos atrás señalados, para adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria, la totalidad del inmueble pretendido, conforme lo pide en la demanda.

Basta observar dicho libelo y los escritos mediante los cuales recorrió el traslado de los pronunciamientos de los intervinientes, para extraer las siguientes conclusiones:

- (i) Que en la demanda la señora Blanca María Moreno de Vargas invariablemente persigue la declaratoria de la usucapión sobre la totalidad del terreno, de aproximadamente **7.565,80 M2.**
- (ii) Que justificó la posesión sobre la integralidad de ese terreno, alegando haber entrado en posesión del mismo, desde el mes de junio de 1980.

²⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil sentencia SC-1939 de 2019

(iii) Que en el curso del proceso, y por causa de la intervención de terceros, se conoció la existencia de unas posesiones sobre fracciones de terreno inmersas en el predio de mayor extensión pretendido por la señora Moreno de Vargas, pues la demanda nada dijo en torno la subdivisión de lotes y su ocupación por terceros.

Además, no puede perderse de vista, que esas posesiones parciales, ni la demandante y ni su apoderado las desconocieron, como pasa a explicarse.

En primer lugar, reconocieron que el predio de mayor extensión se subdividió en lotes, de los cuales Blanca María Moreno de Vargas admitió haber vendido los derechos de posesión de las porciones que actualmente posee Marco Tulio Bedoya Vasco, y los derechos de posesión del lote ocupado por Hernán y Tomas Gómez Medina, comprometiéndose a salir al saneamiento de los mismos, previo fallo a su favor de prescripción adquisitiva de dominio.

Sin embargo, no existe prueba alguna de que tal compromiso haya existido, primero porque en la promesa de compraventa suscrita el 8 de marzo de 2005 entre Blanca María Moreno de Vargas como promitente vendedora, y Tomas y Hernán Gómez Medina como promitentes compradores (pag. 174, registro 4), no aparece en el texto del documento alguna cláusula pactada en tal sentido. Igual ocurre con la promesa de compraventa suscrita por la señora Moreno de Vargas el 1° de abril de 1996 como promitente vendedora, y Pedro Adán Ávila como promitente comprador, sobre un lote de 10 x 12 metros (página 197, registro 4), pues lo que en este documento se pactó en relación con el otorgamiento de la escritura fue que tal acto se haría “CUANDO SE APRUEBE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN”. Es de tal ambigüedad la redacción de la cláusula, que impide atribuirle el efecto y alcance jurídico alegado por la parte demandante, en cuanto a que saldría al saneamiento de la compraventa, iniciando el proceso de pertenencia, para que una vez fallado a su favor, pudiera responder por la escrituración de cada uno de los lotes segregados del de mayor extensión.

Fue Pedro Adán Ávila quien al vender la mitad de su lote a Eduardo Vargas Riveros el 12 de octubre de 2001, incluyó en las “cláusulas adicionales” del contrato de promesa (página 199, registro 4) que “*El predio de mayor extensión está sujeto a un proceso de pertenencia el cual determina las escrituras de propiedad que cobija los 21 lotes del plano respectivo*”, no obstante, tampoco se dice allí que Blanca María Moreno de Vargas sería quien iniciaría el proceso de pertenencia, ni que una vez obtenido fallo favorable, ella sería la responsable del saneamiento con el otorgamiento de las escrituras de compraventa de las parcialidades.

Tampoco en el contrato de venta de posesión entre Eduardo Vargas y Marco Tulio Bedoya Vasco (página 201, registro 4), ni entre Pedro Adán Ávila y Marco Tulio Bedoya Vasco (página 205, registro 4), se incorporó cláusula alguna que dejara ver el supuesto compromiso de Blanca María Moreno de Vargas de salir al saneamiento, una vez obtuviera sentencia favorable en un proceso de pertenencia.

Segundo, porque ni Hernán Gómez Medina, ni Tomás Gómez Medina, como tampoco Marco Tulio Bedoya Vasco, en las declaraciones que rindieron al juzgado refirieron que hubiera existido tal compromiso con Blanca María Moreno de Vargas, es más, Marco Tulio Bedoya Vasco, en la diligencia de inspección judicial manifestó no conocer a la señora Blanca María Moreno de Vargas.

En relación con la interviniente Myriam Mahecha Mahecha, la demandante Moreno de Vargas y su apoderado, reconocieron que ella es poseedora del lote que ocupa (72 m²), y que, por ende, debía excluirse del predio de mayor extensión. En otras palabras, la parte demandante no desconoce ni implícita ni explícitamente el derecho de posesión que Myriam Mahecha ejerce sobre su lote de terreno de 72 m², inmerso también dentro del predio de mayor extensión. La posesión de Myriam Mahecha, según la prueba documental por ella aportada, derivó de un acto jurídico que en cuanto atañe a la prueba documental, precede al inicio de la posesión de Blanca María Moreno de Vargas (junio de 1980), pues derivó de una venta que hizo Juan de Jesús Gutiérrez, persona que aparece en la anotación 4 como titular de derecho de dominio en el folio inmobiliario 50 S 114668, quien le vendió a Rafael Enrique Cruz Vélez, y este a su vez le vendió a Cecilia Niño Ordóñez (página 117, registro 4), quien finalmente le vendió a Myriam Mahecha en el mes de abril de 2002 (página 119, registro 4).

Frente al excluyente interviniente Albertino Porras Moya, el apoderado actor manifestó que Blanca María Moreno de Vargas convino verbalmente con aquel, que ella promovería el proceso de pertenencia y que, una vez obtenida la sentencia, legalizaría a su nombre el lote de terreno, convenio respecto del cual, quien lo alega, esto es la parte demandante, tampoco emprendió labor probatoria para demostrarlo. En todo caso, el señor Albertino Porras Moya ocupa una fracción de terreno de aproximadamente 2000, sobre el cual, como quedó evidenciado en la inspección judicial, no ejerce posesión la demandante Blanca María Moreno de Vargas.

(iv) La inspección judicial adelantada por el juzgado permitió determinar que los intervinientes Marco Tulio Bedoya Vasco, Hernán y Tomás Gómez Medina, Myriam Mahecha Mahecha y Albertino Porras Moya ejercen posesión sobre los lotes que

ocupan, sin que, sobre dichas parcialidades, la demandante Blanca María Moreno Vargas ni su apoderado hubieran expresado en el acto de la diligencia, oposición alguna, como tampoco expresaron que los aludidos poseedores, estuvieran ocupando sus respectivos lotes, a nombre de aquella.

(v) Por ende, al no desconocer la demandante Blanca María Moreno de Vargas la posesión de los mencionados intervinientes, ello de suyo, traduce, que la posesión alegada en la forma descrita y pedida en la demanda genitora de la acción, desde ningún punto de vista pueda considerarse exclusiva sobre los **7.565,80 M2**, pues sobre ella se sobreponen o traslapan, las posesiones invocadas por los intervinientes.

(vi) Frente a tal panorama, la parte demandante tenía ante si dos caminos a seguir que ignoró por completo: El primero, haber formulado la demanda ceñida a la realidad fáctica que ahora se demuestra, esto es, excluyendo los lotes de los intervinientes, de manera tal que solo identificara en dicho libelo, la porción restante y sobre la cual Blanca María Moreno de Vargas, efectivamente ejerce su posesión. O segundo, que hubiera sustituido o reformado la demanda en cuanto a sus pretensiones, fundamento fáctico y pruebas, determinando únicamente su posesión, sin incluir las coposiciones de los intervinientes.

Ninguno de estos dos caminos ejecutó la parte demandante, luego imposible resulta, por obvia orfandad probatoria, e indeterminación de la pretensión, declarar la usucapión sobre la porción que posee Blanca María Moreno de Vargas, si no ha sido delimitada por ella misma en el libelo, pues no es carga de la jurisdicción, sino de quien acude a ella, definirla en el escrito genitor de la acción. La verdad es que no obra en el plenario el ajuste, sustitución o reforma de la demanda, que permita determinar con incontrovertible claridad y explicitud, cuál era en definitiva la pretensión respecto de la cual aspiraba la demandante se le concediera la usucapión, pues lo que ahora intenta el extremo actor, producto del desarrollo procesal, es que simplemente se excluyan los lotes de los intervinientes, olvidando, que era su carga, determinar, establecer y demostrar, lo que en realidad persigue y pretende.

Conviene aquí insistir, en que aquel no es el camino para obtener de la jurisdicción el reconocimiento de un derecho, como el de dominio, por cuanto corresponde al interesado delimitarlo explícita y categóricamente en el respectivo escrito genitor de la acción. Y para ello también está prevista en el ordenamiento procesal civil, la

sustitución o reforma de la demanda, en orden a ajustar los hechos y pretensiones a la realidad fáctica que plantea el caso.

Resulta aquí necesario advertir que, de antaño, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha hecho énfasis en la cardinal importancia de definir en el escrito incoatorio de la acción, el alcance y el sustento fáctico de la pretensión. Al respecto ha precisado esa Corporación que

*“...siendo los hechos de la demanda los elementos integrantes de la causa petendi o título de donde hace provenir el derecho que se invoca, son trascendentales para la decisión del litigio, porque fijan las pretensiones del demandante y delimitan el ámbito de desarrollo de la litis. De suerte que ‘como los hechos invocados en la demanda dan base a la pretensión del actor, **no puede el Juez decidir el litigio con fundamento en hechos distintos**, aun cuando se demostrasen plenamente en el curso del juicio’ (Cas. Civ. de 9 de abril de 1967). En época más reciente se afirmó por la Corporación que “tanto hoy como frente al estatuto procesal abolido, el fallador no tiene facultad para decidir la controversia con estribo en hechos sustanciales que no fueron expuestos en la demanda como causa petendi aunque se hayan probado plenamente” (Cas. Civ. de 22 de enero de 1974).*

3. Si por razón del surgimiento de la relación jurídico-procesal se tiene que queda establecido el ámbito dentro del cual ha de desenvolverse el proceso, o sea, que la demanda y la contestación atan y vinculan a las partes y delimitan el campo de decisión del sentenciador, no puede éste, entonces, desentenderse de dichos lineamientos al decidir, so pena de incurrir en un vicio in procedendo, concretamente de producir un fallo desarmónico, máxime por virtud de modificación introducida a la causal segunda de casación, al consagrarse, como uno de los motivos de incongruencia, “no estar la sentencia en consonancia con los hechos” de la demanda (arts. 368, numo 2 del C. de P. C. y lº D. 2282 de 1989)”. (Cas. Civ. 204 de 29 de junio de 1992, G.J. CCXVI, p. 526)²⁵

Ciertamente es la demanda, y por supuesto, la contestación que de ella se haga por quienes concurren al litigio, los contornos que delimitan el campo dentro del cual se ha desarrollar el debate, y sobre el cual, finalmente, debe pronunciarse el operador judicial, por lo que no le es dable a éste, tal cual lo prohíbe la Corte, definir el asunto sobre hechos y pretensiones distintos a los formulados en la demanda y contestados por los convocados, pues no solo resultaría incongruente la decisión, sino que eventualmente podría verse afectado el derecho al debido proceso y derecho de defensa y contradicción, al resolver de manera diversa a lo pedido y controvertido en el litigio.

²⁵ Extracto jurisprudencia contenido en sentencia SC 1806 de 2015, Mg Jesús Vall de Rutén Ruiz

Es de ahí, que como carga procesal, deviene la necesidad de que el promotor de la acción, sustituya o reforme su libelo, ajustando los hechos y pretensiones a lo que en definitiva quiere, para que, respecto de dichas aspiraciones, se pronuncie el funcionario judicial, pues *“...en virtud del principio dispositivo que impera en nuestro ordenamiento procesal civil, es en la pretensión donde se concreta y delimita la aspiración del actor, sirviendo ese acto no solo como demarcación para la fijación del litigio sino, además, como barrera para la actividad del juzgador, quien en atención al principio de congruencia, no puede rebasar esos precisos límites”*²⁶.

En línea con todo lo expuesto, fácil resulta concluir que en este caso, la demandante Blanca María Moreno de Vargas no demostró, cual lo pidió en la demanda, que ejerciera la posesión de manera exclusiva sobre la totalidad del terreno de **7.565,80 M2**, pues los medios de convicción permitieron establecer que esa posesión viene siendo compartida con los intervinientes Marco Tulio Bedoya Vasco, Hernán y Tomás Gómez Medina, Myriam Mahecha Mahecha y Albertino Porras Moya, no solo porque estas posesiones fueron reconocidas por el extremo actor, sino porque la inspección judicial permitió confirmarlas.

La inspección judicial, además, dio cuenta que dentro del predio existen otros lotes contruidos y ocupados por familiares de Blanca María Moreno de Vargas, quienes al ser interrogados manifestaron ser los propietarios de los mismos, veamos:

- Miguel Ángel Pérez Moreno, sobrino de la demandante, manifestó que el lote que ocupan fue construido por su mamá María Moreno con un subsidio; preciso que reconoce como propietarios de todo el inmueble a su abuelita (Balbina Moreno) y a sus tíos.
- Miguel Moreno Báez vive en su lote con esposa e hijos “como dueños”, porque esto “es mío”.
- Jesica Alejandra Moreno, dijo que la casa existente en el lote que ocupan, es de su papá Herney Moreno Báez.
- Erika Pérez Moreno manifestó que llegaron al predio de mayor extensión con su abuelita Balbina Moreno; afirmó que las mejoras las construyó ella (Erika Pérez Moreno).
- Stiven Moreno Pérez vive en el lote con su mamá y su hermana.

²⁶ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 9 de julio de 2012, expediente 2002- 00101-01.

- Alfonso Moreno Báez, dijo ser el propietario del lote que ocupa.
- Zaida Milena Moreno sostuvo que el lote inspeccionado es de propiedad de Carlos Alirio Moreno Báez.
- Segundo Moreno Báez también dijo ser el propietario del lote que ocupa.
- Gloria Moreno Báez, afirmó que el lote se lo dejó la mamá, lleva allí viviendo más de 40 años.

Evidencia lo anterior, ambigüedad y falta de claridad en la posesión que ejerce Blanca María Moreno de Vargas sobre la restante porción de terreno, pues sus familiares también exteriorizan actos de señorío sobre los lotes que ocupan. De suerte que, al no ser clara, categórica la posesión, sin que deje el más mínimo resquicio de duda *“...no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.”*²⁷

Corolario de todo cuanto viene de exponerse, se concluye: (i) que la posesión alegada por Blanca María Moreno de Vargas no es exclusiva sobre la totalidad del terreno de **7.565,80 M2**, (ii) Que no fue determinado ni singularizado mediante sustitución o reforma de la demanda, la fracción de terreno que en realidad es poseída por la demandante Moreno de Vargas, para poder acceder a sus pretensiones; (iii) Que es carga del interesado delimitar el alcance de su pretensión, y no del juzgado, establecer la misma; (iii) Que por lo mismo no se cumplen los presupuestos para reconocer por el modo de la prescripción el dominio sobre el inmueble de **7.565,80 M2**, puesto que (i) en este caso no se establece la posesión material de la prescribiente sobre la totalidad del terreno como lo intentó en la demanda, (ii) su posesión no es exclusiva, y (iii) si bien la cosa es susceptible de adquirirse por prescripción, pues se trata de un bien raíz de naturaleza privada, (iv) no fue debidamente identificada o determinada la parcialidad que en realidad se posee por la pretensora demandante, según se ha repetido hasta el cansancio.

Por lo anteriormente expuesto, se negaran las prensiones imploradas por Blanca María Moreno de Vargas, y consecuentemente, se declararán fundadas las excepciones de “Ausencia del derecho invocado” propuesta por Myriam Mahecha,

²⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil sentencia SC16250 de 2017.

“Excepción contra la acción de prescripción fundada en la omisión de los requisitos que de prescripción adquisitiva de dominio o inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción”, planteada por Marco Bedoya, Hernán y Tomas Gómez Medina, y “Falta de cumplimiento de los requisitos legales para adquirir el derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50 S 114668” formulada por Albertino Porras, dado que estas excepciones, en términos generales, controvierten el cumplimiento de los presupuestos para acceder a la usucapión, en tanto se dice que la demandante no es poseedora exclusiva del predio, dado que dentro de éste, se hallan inmersas las posesiones de los excepcionantes.

7. Ahora bien, los intervinientes Myriam Mahecha Mahecha, Marco Tulio Bedoya Vasco, Hernán Gómez Medina y Tomás Gómez Medina, propusieron como excepción de mérito el reconocimiento de la prescripción adquisitiva de dominio respecto de los lotes que poseen, respaldados en lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 375 del Código General del Proceso.

Sin embargo, ninguno de los proponentes dio estricto cumplimiento a lo señalado en la norma, particularmente con el emplazamiento de terceros, mediante la instalación de una valla con las condiciones descritas en el numeral 7° del citado artículo, siendo ello suficiente para despachar desfavorablemente la excepción propuesta, sin necesidad de analizar si cumplieron el término de posesión exigido en la ley, pues el memorado parágrafo establece que *“Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5°, 6°, y 7°. Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda, el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6° y 7°, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia”*. Indudablemente, era carga de los interesados dentro del plazo antes señalado, acreditar la instalación de la valla, pero como no lo hicieron, el proceso siguió su curso, lo que impide ahora, declarar la usucapión en su favor.

Mírese que, en el caso de Marco Tulio Bedoya Vasco se aportó prueba de la instalación de la valla, no obstante, mencionando un estrado judicial de distinta categoría, imprevisión que nunca fue enmendada por el interesado.

8. Intervención excluyente.

El señor Albertino Porras, por vía de intervención exclusiva demandó el reconocimiento del derecho de dominio por el modo de la prescripción extraordinaria

sobre la fracción de terreno de 2000 m² que posee, inmersa dentro del predio de mayor extensión.

En su caso, igualmente deben convergen todos y cada uno de los presupuestos para declarar a su favor el derecho de dominio por el modo de la prescripción, vale recordar: (i) Posesión material en el prescribiente, (ii) Que esa posesión del bien haya sido exclusiva, pública pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido en la ley, según la clase de prescripción, (iii) Que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción, e (iv) identidad o determinación de la cosa a usucapir.

De los anteriores presupuestos, los medios de convicción permiten demostrar los tres primeros, pues los testigos Benildo Melo Espinoza, Luis Enrique Cuellar Gómez y Leopoldo Arévalo, reconocieron al señor Porras Moya como la única persona poseedora y propietaria del lote que ocupa, desde hace más de 20 años, sin observar persona distinta ocupando o disputándole el fundo.

Benildo Melo Espinoza sostuvo que conoce a Albertino Porras hace más de 20 años, explicó que durante todo ese tiempo él ha estado siempre en el lote. Luis Enrique Cuellar Gómez señaló que conoce hace como 25 años a Albertino Porras Moya porque iba a comprar materiales al lote que ocupa, y fue ahí donde lo conoció, precisó que para el año 1994 o 1995, el señor Porras ya ocupa el lote, adujo que aquel es el propietario porque es la única persona que ha conocido como dueño, ha efectuado labores de mantenimiento de cercas, es quien siembra plantas aromáticas, siendo esa una de sus actividades económicas. Leopoldo Arévalo manifestó que conoce el lote que ocupa Albertino Porras hace más de 25 años porque es vecino del sector, el señor Porras lleva allí mas de 20 años, tiene un apartamentico y es la única persona que ha visto en el lote ejecutando mejoras, además tiene arrendado unas partes para depósito de materiales, considera a Albertino Porras Moya como el propietario de lote.

La prueba testimonial permite establecer la posesión material de Albertino Porras sobre el lote que posee, por tiempo superior a los 10 años necesario para adquirir por prescripción extraordinaria su dominio, pues los atestantes dieron cuenta de un tiempo superior a 20 años.

Frente al 3° requisito, no hay duda de que el lote de terreno se encuentra inmerso dentro de un predio de mayor extensión identificado con el folio inmobiliario No. 50 S- 114668, categorizado jurídicamente como de propiedad privada, y por lo mismo susceptible de ser adquirido por prescripción.

Sin embargo, lo que no se encuentra debidamente demostrado es la plena identificación del predio, pues si bien se indicaron sus linderos, no se estableció clara e invariablemente su ubicación dentro del terreno de mayor extensión, respecto del cual, debe segregarse el mismo. El dictamen pericial no aportó ningún elemento de convicción que permitiera confirmar la plena singularización del lote poseído por Albertino Porras Moya, circunstancia que impide al juzgado reconocer el derecho de dominio por el modo invocado.

En consecuencia, se negarán las pretensiones invocadas por Albertino Porras Moya, vía intervención excluyente, aspecto que releva al juzgado de abordar el estudio de las excepciones formuladas frente a la intervención exclusiva, las cuales en todo estaban dirigidas a hacer ver que el derecho de dominio podría ser reconocido siempre y cuando se probara su derecho si había *“transcurrido el tiempo de posesión mínimo que exige la ley. Art. 2524, 2532, punto, que en su caso se halla demostrado.*

En consecuencia, se declarará terminado el proceso.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá. Piloto de la Oralidad, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar próspera las excepciones denominadas: “Ausencia del derecho invocado” propuesta por Myriam Mahecha; “Excepción contra la acción de prescripción fundada en la omisión de los requisitos que de prescripción adquisitiva de dominio o inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción”, planteada por Marco Bedoya, Hernán y Tomas Gómez Medina, y “Falta de cumplimiento de los requisitos legales para adquirir el derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50 S 114668” formulada por Albertino Porras, atendiendo los motivos señalados en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: Negar las pretensiones de la demandante Blanca María Moreno de Vargas.

TERCERO: **Cancelar** las medidas cautelares que se hubiesen decretado.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, para tal efecto se señalan como agencias en derecho la suma de \$1.000.000. Secretaría proceda de conformidad.

QUINTO: Declarar impróspera la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, planteada con fundamento en el parágrafo 1° del artículo 375 del CGP, por los intervinientes Myriam Mahecha Mahecha, Marco Tulio Bedoya Vasco, Hernán Gómez Medina y Tomas Gómez Medina.

SEXTO: Negar las pretensiones invocadas mediante intervención exclusiva por Albertino Porras Moya.

SÉPTIMO: Declarar terminado el proceso.

Cumplido lo anterior, archivar las diligencias.

Notifíquese y Cúmplase

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
Jueza

Firmado Por:

Nancy Liliana Fuentes Velandia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 005
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Código de verificación: **11e397cc9eed7ccf9c067c048087a31f9cff7e3090b397c96266de62bb0813e1**

Documento generado en 06/04/2022 08:39:08 AM

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

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