



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

BOGOTÁ D.C., cuatro (4) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Verbal Especial de Pertenencia, para la titulación de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos de pequeña entidad económica. (Ley 1561 de 2012)

Radicado No. 110014003024 2017- 00486-00

Demandante: Villaldina Pulido de Pamplona.

Demandados: Rober Alirio Marroquín Sarmiento, Heliodoro Moreno y demás personas indeterminadas que se crean sobre el inmueble a usucapir

Asunto: Sentencia.

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo dentro del proceso verbal de pertenencia para la titulación de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y/o de pequeña entidad económica instaurada por Villaldina Pulido de Pamplona contra Rober Alirio Marroquín Sarmiento, Heliodoro Moreno y demás personas indeterminadas que se crean sobre el inmueble a usucapir, dentro del término previsto en el numeral 5° del artículo 373 del C.G. del P., previo los siguientes,

I.- ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

1.- Villaldina Pulido de Pamplona por conducto de apoderada judicial, demandó a Rober Alirio Marroquín Sarmiento y a las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir, por el trámite verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos de pequeña entidad económica, establecido en la Ley 1561 de 2012.

2.- Pidió que “se declare la titulación de la posesión material, del inmueble urbano lote de terreno con las mejoras plantadas en el mismo, adquirido mediante compraventa con sus mejoras y anexidades existentes, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas en extensión de 100 metros cuadrados dentro del predio de mayor extensión; bien ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. al que le corresponde la matrícula inmobiliaria N° 50C-1225175 al cual lo identifica la nomenclatura urbana No. 10-66 de la Carrera 89 A de esta ciudad.

3.- En consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la

sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

B. Los hechos:

Señaló que la demandante junto con su esposo Luis Eduardo Pamplona Gil (q.e.p.d.), adquirió el inmueble mencionado al demandado Rober Alirio Marroquín Sarmiento, suscribiendo documento de promesa de compraventa el 25 de marzo de 2003, el cual no pudo elevarse a escritura pública por incumplimiento del demandado.

Se afirmó que Villaldina Pulido de Pamplona, entró en posesión material del bien, desde el mismo momento de la suscripción del contrato de promesa de compraventa, ejerciéndola de manera pública, pacífica y continua, durante el término establecido en la ley, plantando mejoras, instalando servicios públicos y cancelando impuestos.

B. El trámite:

➤ De conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012 y previo a resolver sobre la admisión de la demanda, se ordenó oficiar a la Secretaría Distrital de Planeación del Distrito de Bogotá, a los Comités y/o Unidades Locales de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento, al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a la Oficina de Catastro Distrital, a la Fiscalía General de la Nación y al Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente (fl. 38).

➤ Luego que las precitadas entidades y demás autoridades a las que por competencia se remitió solicitud de información sobre el predio a usucapir, emitirán pronunciamiento en el ámbito de sus funciones, el 30 de noviembre de 2017 se admitió la demanda (fl. 85).

➤ El demandado Rober Alirio Marroquín Sarmiento se notificó de manera personal el 19 de diciembre de 2017 (Fol.108), quien, por intermedio de apoderada judicial, contestó la demanda y propuso excepciones.

➤ Las personas indeterminadas que se crean sobre el inmueble a usucapir, fueron notificadas por intermedio de Curador *ad Litem* el 30 de octubre de 2018 (fl.235), quien contestó la demanda sin plantear medio exceptivo.

➤ Por su parte ante la imposibilidad de notificar personalmente al acreedor hipotecario, se realizó su emplazamiento para ser representado por curador *ad Litem*, quien, se notificó el 27 de febrero de 2020 (fol.269), contestó la demanda y propuso excepciones.

➤ Al acreditarse la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1225175 (fls. 205 a 208) y tras haber aportado la fotografía de la valla instalada en el inmueble a usucapir (fl. 180), por auto de

25 de julio de 2018, se corrió el traslado establecido en el inciso final del numeral 3° del artículo 14 de la Ley 1561 de 2012 (fl. 219).

➤ En audiencias del 27 y 28 de enero se adelantó la inspección judicial de que trata el artículo 15 de la Ley 1561 de 2012 sobre el inmueble a usucapir, se evacuaron las etapas previstas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso y se dictó el sentido del fallo, procediéndose a dictar la sentencia escrita en los términos del artículo 373, numeral 5° del Estatuto Procesal Civil.

II. CONSIDERACIONES:

1.- Están dados los presupuestos procesales, esto es, las condiciones de capacidad para ser parte y las de demanda en forma, que permiten que el asunto pueda fallarse de fondo por este despacho, en donde quedó radicada la competencia por la naturaleza del asunto, encontrarse el lugar de ubicación del inmueble objeto del proceso dentro de este circuito judicial. Así mismo, no se encuentra demostrada ninguna nulidad que pueda declararse oficiosamente, ni las partes alegaron alguna que pueda invalidar lo actuado.

2.- De entrada, el Despacho abordará el estudio, tendiente a determinar si el demandado Rober Alirio Marroquín Sarmiento, se encuentra legitimado por pasiva, y en segundo, si concurren los presupuestos para que Villaldina Pulido de Pamplona adquiera por prescripción extraordinaria el predio al que se contrae la presente demanda.

Sobre el primer aspecto, se observa del certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que del bien objeto de las pretensiones es de propiedad del demandado Rober Alirio Marroquín Sarmiento, pues, en el documento se consignó:

*NOTACION: Nro 003 Fecha: 06/07/1992 Radicado: 43801		
de: ESCRITURA 146 del 1992 de 15 de 00:00:00	NOTARIA 27 de BOGOTÁ	VALOR ACTO: \$2.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto)		
DE: VORENO HELIODORO		CC# 19050891
A: MARROQUIN SARMIENTO ROBER ALIRIO		CC# 80222887 X
*NOTACION: Nro 003 Fecha: 06/07/1992 Radicado: 43801		
de: ESCRITURA 146 del 1992 de 15 de 00:00:00	NOTARIA 27 de BOGOTÁ	VALOR ACTO: \$2.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto)		
DE: MARROQUIN SARMIENTO ROBER ALIRIO		CC# 80222887 X

Por lo que se configuran los presupuestos establecidos en el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, en el sentido que la demanda solamente debe seguir contra su propietario y las demás personas indeterminadas.

Sobre la legitimación en la causa, la Corte señaló:

(...) *La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar el fondo del litigio, sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor*
(...) **La falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al juez desatar el litigio en el fondo, pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza juzgada material a fin de terminar definitivamente el litigio en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio, para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente de quien no es persona obligada"** (En `Jurisprudencia y Doctrina Civil de la Corte y los Tribunales'. Edic. Lex. p: 707. t, II).(Subrayado por el Despacho)

Así las cosas, y comoquiera que la demanda se invocó en contra del titular del derecho de dominio sobre el bien objeto de la acción se determina que el convocado se encuentra legitimado por pasiva para soportar la acción y las decisiones que se tomen dentro del presente asunto. En consecuencia, se abre paso del estudio de la acción propiamente dicha, primero por la vía extraordinaria, conforme al libelo primigenio.

3.- Prescripción extraordinaria:

La prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto lapso de tiempo, tal como lo dispone el artículo 2512 del Código Civil¹.

Ahora bien, para el éxito de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deben acreditarse los siguientes presupuestos, los que se analizarán bajo las pretensiones incoadas en la demanda inicial, así;

- a) La posesión material en cabeza del demandante;
- b) Que la posesión sea ejercida por el término de ley;
- c) Que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida, y
- d) Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible.

Adicionalmente, de reunirse aquellos presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, habrá de averiguarse si existe identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído.

¹ La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

Referente al **primero de los elementos señalados**, en que la posesión material sea ejercida por el demandante, equivale a la tenencia de una cosa específica con ánimo de señor o dueño, sea que la tenencia o el goce lo ejercite por sí mismo como titular real o presunto del derecho, o por otro que lo ejerza en su lugar o en su nombre.² Así, *“la posesión material la ejerce todas las personas que según los usos sociales explotan económicamente las cosas en provecho propio o semejanza de los propietarios”*³.

Entonces, son dos los elementos que configuran la posesión, uno objetivo y el otro subjetivo, el primero la tenencia o aprehensión material del bien, definido como *“corpus”* y el segundo, es el ánimo de quien tiene el bien como suyo, en cuanto señor y dueño de él, conocido como *“ánimus”*.

Respecto al término para que proceda la acción de prescripción, ya sea ordinaria o extraordinaria, conviene resaltar que se trata de un elemento puramente objetivo, pues, solamente se requiere que los medios probatorios demuestren sin vacíos ni lagunas que en efecto la posesión fue ejercida por el tiempo mínimo establecido por la ley, que antes de la reforma introducida por la Ley 791 de 2002, era de 10 y 20 años, según el caso, dependiendo claro está si el poseedor ostenta justo título o no.

El material probatorio será el que llevará al Juzgador al convencimiento de que la posesión, además, de haberse ejercido por el término mínimo exigido por la ley, fue ejecutada de manera ininterrumpida, y sin clandestinidad o violencia sobre la cosa a usucapir. En otras palabras, las pruebas practicadas darán la solidez de los actos de posesión.

Se exige, por último, y esta es regla general, que la cosa sea susceptible de prescripción.⁴, ya que, excepcionalmente existen cosas imprescriptibles, tales como los derechos personales, los bienes de uso público y las cosas indeterminadas.

Se trata, entonces, de configurar los tradicionales elementos constitutivos del hecho posesorio: el *corpus* y el *animus*, los cuales, se acreditan, *“por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, con el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”*⁵.

Ahora bien, refiriéndose a la posesión, la Corte Suprema de Justicia señaló:

² Artículo 762 del Código Civil.

³ Doctor Valencia Zea.

⁴ Artículo 2518 del Código Civil “se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

⁵ Artículo 981 del Código Civil.

"en cuanto situación de hecho que es, debe trascender a la vida social mediante '...una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio" (G.J. XLVI, pág. 712)" (cas. civ. de abril 17 de 1998).

Así mismo, respecto al tema de posesión, en sentencia de fecha 16 de febrero del 2017 proferida por el Tribunal Superior de Bogotá D.C.- Sala Civil de Decisión – dentro del proceso promovido por Abraham Perea Salcedo contra Oscar Espinosa Olaya, expuso:

*"la posesión ha de recordarse que, con ocasión de las relaciones materiales que el hombre hace con las cosas, pueden surgir entre aquél y éstas una dependencia que se califica atendiendo su razón u origen y, el ánimo con que las realice. Así, cuando el poder de derecho y de hecho se conjugan, puede la persona ostentar la calidad de dueño o propietario si las ejecuta con fundamento en haber adquirido el derecho real de propiedad por la preexistencia del título y el modo – art.669 CC -; y, en su defecto, separado el poder de derecho del de hecho, podrá revelar la de poseedor si concurren en éste los elementos que configuran la posesión, tales el **animus** denominado elemento subjetivo y referido a la intención firme de ser dueño, el querer ser dueño y, el **corpus** o elemento objetivo expresado en la realización de actos materiales sobre los bienes o bien del cual pretende ser dueño – art. 762 CC*

*El **animus**, implica voluntad de poseer o ejercer la dominación sobre la cosa con la intención de ser dueño, de profesar propiedad y no un derecho ajeno; esto es, no reconociendo, con su comportamiento, la titularidad del mismo como de otra persona, destruyendo de esta manera la presunción que opera en su favor de considerarlo poseedor en nombre propio por la simple existencia del poder de hecho. Desde luego que, siendo este elemento intencional, su acreditación resulta difícil razón por la cual, cobra importancia el decir de quien se presenta como poseedor en cuanto "en materia posesoria, la lógica indica que en principio valen más las palabras que salen por boca de los propios interesados que el dicho en contrario de los terceros. Y tanto más en cuestiones como las averiguadas acá, precisamente el **animus** que caracteriza a la posesión, elemento que por subjetivo es de difícil prueba"⁶.*

4) CASO CONCRETO:

4.1 En el presente asunto, de entrada se advierte que se impone negar la pretensión de la señora Villaldina Pulido de Pamplona, respecto del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1225175, por cuanto la actora entró al bien en calidad de tenedora, sin que se hubiese

⁶ CSJ Cas Civ Sent 02-05-2007 M.P. Dr. Manuel I Ardila V.

logrado demostrar en qué momento intervirtió su título, por las razones que se pasan a explicar.

4.1.1. Conforme se dijo en la demanda, la señora Pulido ingresó al inmueble en 2003 con el consentimiento de quien fuera el propietario, en virtud del contrato de promesa de compraventa que celebró con Rober Alirio Marroquín Sarmiento, circunstancia que se plasmó en el escrito inicial en los siguientes términos:

“...Que para tal efecto, suscribieron documento de promesa de compraventa el 25 de Marzo de 2003, según documento que se anexará a esta demanda... el mencionado negocio jurídico no pudo elevarse a escritura pública por el incumplimiento del Demandado... Que mi procurada **desde el mismo momento de la suscripción del documento de compraventa, entró en posesión material del inmueble** y desde entonces ha actuado con ánimo de Señor y dueño...”

Evento que no fue debatido por la demandante en su declaración, quien incluso al indagársele sobre la forma en que ingresó al predio señaló *“pues ahí sí yo no recuerdo bien bien... acá pude entrar por un señor que me trajo a cuidar unos carros”* y adicionó: *el señor Gilberto “nos trajo a cuidar unos carros y esos carros eran de él”*.

Posteriormente, manifestó que le “compró a don Alirio”, por lo que se le preguntó sobre dicho negocio y dijo: “pues no recuerdo muy bien en qué momento fue... fue por 600.000 pesos”, sin embargo, cuando se le indagó por el pago dijo “no recuerdo cómo fue”, advirtiendo que tampoco recuerda si se firmó una escritura o un contrato y posteriormente aseguró que no sabe por qué no se pudo firmar la correspondiente escritura de compraventa.

Ahora, si bien la demandante comentó en su declaración que lleva cerca de 30 años en posesión del bien, lo cierto es que en 2003 suscribió contrato de promesa de compraventa con el señor Rober Alirio Marroquín, actual propietario del predio y que, en últimas, es en virtud de dicho negocio que la actora soporta su posesión.

No obstante, revisado el citado negocio, se observa que allí, además de describirse el bien objeto del contrato, el precio y la forma en que éste se pagaría, en el mismo no se hizo referencia alguna a que el vendedor entregaría, de manera anticipada, la posesión del bien a favor de la promitente compradora.

4.1.2. Luego, al derivar la permanencia de la demandante en el inmueble de un contrato de promesa, tal circunstancia la torna en un mero tenedor; así lo ha reconocido desde antaño la Corte Suprema de Justicia, al expresar lo siguiente:

“Cuando el promitente comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que

*corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; **que de este derecho no se ha desprendido todavía el promitente vendedor, a quien por lo tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida.** Para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo del señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador⁷. (Se resaltó)*

De lo anterior, se colige que la entrega de un inmueble en virtud de un contrato de promesa de compraventa, por sí sola, no convierte al promitente comprador en poseedor, sino en mero tenedor, por lo que en el caso bajo estudio y, en razón a que en la promesa no se indicó, de forma inequívoca, que con la entrega anticipada del bien a la demandante se le otorgaba también la posesión, no es posible aceptar que con la suscripción de dicho documento entró en calidad de poseedora, máxime porque con la celebración de éste puntual acuerdo de voluntades, se ratifica el reconocimiento del dominio que hace Villaldina Pulido de Pamplona respecto del demandado.

4.1.3. Luego, para que la pretensión de usucapión saliera adelante, la actora debió acreditar que mutó su condición de tenedor a la de poseedor y la fecha desde la cuál se rebeló contra el propietario.

Sobre el particular, la jurisprudencia nacional tiene decantado:

*“...según el artículo 777 del Código Civil, **el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél.** Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor.*

...De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio... el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de “posesión autónoma y

⁷ Sentencia Corte Suprema de Justicia del 24 de junio de 1980.

continua” del prescribiente.” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 8 agosto 2013, Rad. 11001-31-03-033-2004-00255-01, MP. Ruth Marina Díaz Rueda).

4.1.4. Esto es, correspondía a la demandante demostrar el momento a partir del cual, de manera irrefutable, repudió el dominio del demandado; empero, ninguna prueba se aportó que dé cuenta de dicha época, sin que el habitar el predio a partir de la promesa de compraventa, sea suficiente para tal propósito, pues, se insiste ello tan solo implica la entrega anticipada del bien, pero no constituye *per se* el traslado de la posesión.

Todo lo anterior sumado a que, en verdad, la señora Villaldina Pamplona en su declaración no fue contundente en explicar o exponer ante el despacho, de ser el caso, circunstancias que dieran cuenta de una verdadera interversión de su título, por el contrario, cuando se le indagaba por momentos puntuales, como el ingreso al predio, la supuesta compraventa celebrada con el demandado y el eventual pago de un precio, dudaba o manifestaba no recordar nada sobre aquellas circunstancias, incluso posteriormente admitió que no recuerda si firmó o no documento alguno, para luego señalar que quien realizó el negocio fue su difunto esposo, siendo que el supuesto precio se pagó “con lo que se ganaba su esposo por ahí”, añadiendo que el negocio se hizo en el “2020” y que el precio “cree que se lo dio su marido”, reconociendo que además no estuvo presente en el momento de dicho pago.

Aunado a ello, pese a lo manifestado por la actora, ninguna prueba se aportó que acredite el pago que se alega, asunto respecto del cual tampoco se obtuvo confesión alguna en tal sentido por parte del demandado, quien incluso aseveró que en ningún momento recibió pago alguno.

Sin que de las demás pruebas allegadas tampoco se pueda inferir su condición de poseedora.

En efecto, en su declaración, la testigo LUZ MARINA MORA BAQUERO, informó que “llegó al barrio en el año 92 y la familia de la señora Villaldina ya vivía allí”; no obstante, cuando se le indagó si sabía si la señora Pulido de Pamplona había comprado el predio o por qué llegó a él, señaló que no tenía conocimiento por cuanto cuando llegó al barrio, ellos ya habitaban el inmueble.

Y si bien reconoció que la demandante paga los servicios, téngase en cuenta que ello no implica *per se* un acto de señorío, en tanto constituye un actuar propio de quien detenta el bien incluso en calidad de tenedor.

Por su parte, LILIA AURORA HERNÁNDEZ aun cuando señaló que ya habitaba el barrio y llegó la demandante junto a su familia, nada dijo respecto a la forma en que la señora Pulido y su familia ingresaron, pues manifestó que “no tiene conocimiento si ellos compraron”, limitándose a que ellos siempre han estado allí y pagan los servicios y en cuanto a los impuestos, indicó que “se imagina que ella los paga”, añadiendo que la

demandante es una buena persona y que no le consta que alguien hubiese alegado que ella usurpó el predio.

De otro lado, la señora SONIA INÉS PINTO informó que en el año 2006 debió presentar denuncia contra el esposo de la demandante por invasión de sus terrenos, quien también estaba acompañado por la actora y su hija, debiendo adelantar el respectivo trámite ante la Fiscalía y respecto a los negocios celebrados entre quienes integran el contradictorio, tiene conocimiento que celebraron un contrato pero que nunca le pagaron al señor Alirio.

De otro lado, la testigo FLOR ESPERANZA MARROQUIN también se refirió a la invasión alegada por el demandante, informando que su hermano ha tenido inconvenientes con la demandante, que incluso en algún momento celebraron un negocio pero nunca se hizo algo legal y que “los impuestos los cancela Alirio.”

Así mismo, la declaración de los señores CARLOS MORENO BURGOS y VÍCTOR MANUEL MARROQUÍN SARMIENTO informaron sobre la posible invasión por parte de la señora Villaldina, así como la conciliación intentada por el demandado para lograr un acuerdo con la actora sobre el predio objeto de litigio y se informó que el señor Alirio una vez adquirió el lote y tuvo dinero para hacerle mejoras tuvo conocimiento de la invasión por parte de la señora Villaldina Pulido y su familia.

De lo anterior se advierte que las declaraciones recaudadas a los testigos, no resultan contundentes para dar una noción cierta de la calidad de poseedora de la demandante, en tanto se limitan a actos como pago de servicios y posiblemente de los impuestos, que como ya se señaló, no desdibujan por sí solos, la calidad de tenedor en la que ingresó la actora.

En efecto, no resultan dicentes los testimonios recaudados, pues, aun cuando los mismos refieren a los actos de cuidado ejercidos por la demandante, los mismos nada aportaron respecto del momento a partir del cual ocurrió la interversión del título de Villaldina Pulido de Pamplona.

4.2. Por otro lado, en cuanto a las demás pruebas recaudadas, obsérvese que la certificación emitida por la Junta de Acción Comunal del Barrio Santa Paz que informa que Blanca Lilia Pamplona Pulido y Villaldina Pulido “viven en este barrio hace 28 años en la Carrera 89 A # 10-66”, en verdad, nada altera la realidad del asunto, por cuanto se limita a señalar que las referidas señoras habitan dicho predio, circunstancia que si se miran bien las cosas, no es objeto de debate en este asunto, en tanto no se discute que ellas lo ocupen, mientras que lo pretendido es demostrar la verdadera calidad de poseedora que se invoca en la demanda.

Análisis similar al anterior se desprende de las declaraciones provenientes de Mónica Carrero Suárez, José Celestino Sierra y Lilia Hernández, que en efecto refieren a que la demandante habita el predio a usucapir.

Por lo anterior, se advierte que al derivar la actora su alegada posesión de un contrato de promesa de compraventa solo se le puede refutar su condición de tenedora y si en gracia de discusión se dijera que la demandante ingresó al predio desde antes de dicho negocio, es lo cierto que, de haber sido así, el término transcurrido se ve interrumpido con la celebración de dicho contrato, de suerte que en 2003 cuando se firmó la aludida promesa, la actora reconoció dominio ajeno en cabeza del señor Marroquín Sarmiento, sin que a dicho contrato pueda tampoco imputársele la calidad de justo título, como ha enfatizado la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil:

“...Si en el derecho colombiano -al igual que en un apreciable número de países pertenecientes al derecho continental, de penetrante influjo romanista-, los contratos, v. gr., la compraventa, así involucren la obligación de trasladar el dominio sobre un bien determinado, no llevan ínsita la transferencia de ese derecho real -lato sensu-, es decir, su tradición, definida positivamente como “un modo de adquirir el dominio de las cosas” que “consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo de una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo” (art. 740, C. C.), menos podría reconocérsele tal virtud -o vocación- a los negocios jurídicos meramente preparatorios, entre ellos, la promesa de celebrar -en el futuro- una convención, ex novo.

“Por consiguiente, confrontada la promesa de celebrar un contrato -y muy especialmente su indiscutida teleología jurídica- con las pautas fijadas por el legislador, se evidencia que ella, en el derecho patrio, no constituye título “originario”, ni “traslativo” de dominio, de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, que -en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta Corporación pacífica y repetidamente, “... la promesa de contrato ...'no es título traslativo de dominio ...ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar” (sent. de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988).

Por último, en lo que hace a las mejoras, construcciones o al pago de servicios públicos o impuestos, ha de decirse que los mismos no son considerados actos contundentes de posesión, en la medida en que los mismos pueden ser ejercidos por quien detente la cosa como tenedor, lo que justifica la realización de dichos actos.

Puestas así las cosas, comoquiera que existen elementos probatorios suficientes para señalar que la detentación de la demandante sobre el bien se hizo como tenedora, y no se demostró, de ser el caso, a partir de qué momento aquella se rebeló contra el titular del dominio, se impone el fracaso de sus pretensiones por no darse los presupuestos de la acción de pertenencia, circunstancia que de contera impide resolver sobre las excepciones planteadas de conformidad con el ordenamiento procesal civil.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES de la acción de pertenencia promovida por Villaldina Pulido de Pamplona, conforme con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Cancelar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del predio objeto de litigio.

TERCERO: Fijar como honorarios definitivos al perito designado, la suma de \$500.000. Téngase en cuenta los gastos provisionales pagados.

CUARTO: Condenar en costas a la demandante a favor del demandado Rober Alirio Marroquín Sarmiento. Fijar como agencias en derecho la suma de \$1.600.000. Secretaría practicará la liquidación en su oportunidad.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

DIANA MARCELA BORDA GUTIÉRREZ

JUEZ

* **NOTIFICACIÓN POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No 16 Hoy **7 de febrero de 2022**. El Secretario Edison Alirio Bernal.

Firmado Por:

Diana Marcela Borda Gutierrez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 024

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: **2d66e39b4fed64be7ea042974db1956b67674e05ed390eb7055324897c5fdd46**

Documento generado en 04/02/2022 04:56:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>