

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO:	DECLARATIVO DECLARACION DE PERTENENCIA
REFERENCIA:	2016-00331
DEMANDANTE:	EMPRESA DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA PRIVADA SERVICONFOR LTDA.
DEMANDADO:	CALOS ANDRES BOTERO RODRIGUEZ IVAN DARIO BOTERO RODRIGUEZ y demás PERSONAS INDETERMINADAS
SENTENCIA No:	66 - 20

CHÍA, VEINTICINCO (25) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE (2020)

I. ASUNTO POR RESOLVER:

Se ocupa el despacho en esta etapa procesal de emitir el correspondiente fallo, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

II. ACTUACIÓN PROCESAL:

2.1. De la Demanda:

La sociedad EMPRESA DE SERGURIDAD Y VIGILANCIA PRIVADA SERVICONFOR LTDA actuando por intermedio de apoderado pide hacer las siguientes declaraciones y condenas en contra de CARLOS ANDRES BOTERO RODRIGUEZ, IVAN DARIO BOTERO RODRIGUEZ y DEMÀS PERONAS INDETERMINADAS



1. Se declare que la EMPRESA DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA PRIVADA SERVICONFOR LTDA, registrada con matrícula mercantil No. 00205406 de 27 de febrero de 1984 y NIT 860517560-3 adquirió por prescripción adquisitiva de dominio un lote de terreno dentro de otro de mayor extensión ubicado en la vereda Yerbabuena – Sector Pan de Azúcar, Jurisdicción de Chía y que posee un área de mil metros cuadrados (1.000 mts²) y el de mayor extensión de 11.207.50 metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20501813 y cédula catastral No. 00-00-0005-1370-000 cuyos titulares son CARLOS ANDRES BOTERO RODRIGUEZ identificado con C.C. No 80.039.027 e IVAN BOTERO RODRIGUEZ identificado con C.C. No. 1.020.714.062 quienes figuran titulares de derecho real según el certificado de tradición, dado que la demandante adquirió el predio con documento privado celebrado el 13 de abril de 2004 y acta de entrega de 29 de mayo de 2004.
2. Se ordene el emplazamiento de personas indeterminadas
3. Se ordene la inscripción de la demanda en la oficina de registro de instrumentos públicos
4. Se condene en costas si la parte demandante (sic) se opone a la pretensión.

Las anteriores pretensiones se basan en los siguientes:

HECHOS:

Indica que el señor PABLO IGNACIO HERNANDEZ SANCHEZ, propietario del predio “El Mirador” ubicado en la vereda Yerbabuena – Sector Pan de Azúcar, que a su vez contiene otro denominado Unidad Agrícola Familiar Número 4, con un área de 11.207 Mts². Este vende una franja de terreno de 1.000 mts², mediante promesa de compraventa en documento privado suscrito el 13 de abril de 2004 y se entregó el 29 de mayo de 2004 a la compradora LUZ ALBA ORDOÑEZ DE MUÑOZ. El señor HERNANDEZ SANCHEZ no ha otorgado la escritura pública correspondiente. Una vez entregado el predio, se empieza la posesión el 29 de mayo de 2004. Indica que la señora ORDOÑEZ DE MUÑOZ lo había adquirido para “su empresa” instaló una antena con el permiso del Ministerio de Comunicaciones, ejerciendo actos posesorios como mantenimiento, remoción de maleza, construcción de cerramiento y vigilancia permanente desde el 2004, sin que nadie se haya opuesto. La explotación realizada es para la instalación de una antena repetidora. Esta posesión al momento de presentación de la



196

demanda lleva más de 12 años, superándose el término de 12 años contemplado en la ley 791 de 2002.

El señor PABLO IGNACIO HERNANDEZ SANCHEZ vendió el dominio del predio a los aquí demandados, quienes ya sabían de la venta parcial del predio que aquí se pretende usucapir, por cuanto en el contrato de promesa de permuta celebrado entre SAMUEL BOTERO OSPINA y PABLO IGNACIO HERNANDEZ SANCHEZ se indicó en los linderos que el predio lindaba en 31.63 metros con LUZ ALBA ORDOÑEZ DE MUÑOZ, reconociéndose el dominio ajeno.

2.2.- De la notificación del auto admisorio y la contestación: En cumplimiento del trámite de rigor el 18 de mayo de 2016 fue admitida la demanda¹ y ordenada su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20501813. Así mismo se comunicó la admisión del proceso al antiguo INCODER, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación de Víctimas, el IGAC y la SUPERNOTARIADO Y REGISTRO

El 7 de septiembre de 2016 fue notificado por apoderado judicial a la parte pasiva el auto admisorio de la demanda², quien contestó la demanda pronunciándose a los hechos, se opuso a las pretensiones y aportó documentos.

El 24 de mayo de 2018 fue notificado el curador ad-litem, surtido el trámite del emplazamiento³, quien se pronuncia frente a los hechos y presenta las excepciones de mérito de:

- INEXISTENCIA DE LA POSESION MATERIAL EN EL USUCAPIENTE
- INEXISTENCIA DEL TÉRMINO PREVISTO EN LA LEY
- INEXISTENCIA DE PUBLICIDAD.

2.3. Trámite procesal: Luego de sucesivos señalamientos, el día 10 de diciembre de 2019 se desarrollo la diligencia de inspección judicial con práctica de pruebas⁴, en la cual se pudo constatar la fijación de la valla que ordena el Código General del Proceso; así mismo se hizo una revista fotográfica del predio, se verificó sus linderos fundamentado en plano de levantamiento que milita en el expediente. También se recibieron los testimonios de PABLO IGNACIO HERNANDEZ SANCHEZ, GILDARDO

¹ Folio 67

² Folio 105

³ Folio 144

⁴ Folio 185 y ss.

JARAMILLO LOPEZ, DORIS CEIDA GARCIA CAICEDO y el interrogatorio de LUZ ALBA ORDOÑEZ DE MUÑOZ.

Una vez levantada la suspensión de términos derivados de la pandemia del COVID-19, al efectuar un análisis del asunto, este estrado judicial consideró aplicable el artículo 278 del estatuto procesal general, por lo que se procede a dictar sentencia de mérito anticipada.

III. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

3.1.- Presupuestos procesales: Estos presupuestos no ofrecen reparo alguno, en consideración a que la demanda reúne los requisitos que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso de conformidad con los distintos factores que determinan la competencia. Todos y cada uno de los factores se ajustan a lo reglado en el proceso declarativo especial de declaración de pertenencia y por lo tanto el Juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto.

3.2.- Legitimación En La Causa: La legitimación en la causa por activa o por pasiva es un aspecto que debe analizarse de oficio o a petición de parte en la sentencia, porque atañe a la pretensión y por ende es presupuesto sustancial de ella.

En lo atinente a este acápite observamos que la persona jurídica que presenta la demanda se encuentra debidamente reconocida en cuanto a su existencia y la acción se dirigió contra los titulares del derecho real así como todas aquellas personas indeterminadas, teniendo en cuenta que en caso de salir avantes las pretensiones, los efectos de la providencia judicial son "*erga omnes*".

Para que el demandante se considere legitimado en el derecho que reclama y es quien exige de la ley y la justicia la decisión ecuatoria, justa y dentro de los parámetros de la equidad y el buen juicio, su calidad y legitimación la obtiene alegando ser el poseedor del predio, como en este caso ocurre con la persona jurídica, que es capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y así registramos los mínimos requisitos que se exigen para hacer válida su reclamación y legitimar su acción.

Así mismo téngase en cuenta que los emplazamientos se surtieron según la ley y el Curador Ad-litem fue notificado en debida forma, obrando en



197

representación de las personas indeterminadas, llamadas a comparecer al proceso. Además, el extremo actor se encuentra legitimado para deprecar esta acción, al aseverar reunir los requisitos de ley para lograrlo, en contra de aquéllos, por lo que se ha cumplido la legitimación en la causa tanto por la parte activa como pasiva.

3.3.- La acción presentada: Del estudio de la demanda se deduce que la demandante ejercita la acción de prescripción adquisitiva de dominio, consagrada en el Código Civil, pues la misma se dirige a que se los declare como dueños del predio objeto de este proceso, por lo que procede el Despacho a desatar sus pedimentos de la siguiente manera.

Preceptúa el artículo 673 del Código Civil que las cosas se adquieren, entre otros, por el modo de la prescripción, la cual opera cuando se han poseído los bienes durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales en la forma como lo exigen los artículos 762, 2512 y siguientes del Código Civil.

En el mismo sentido el artículo 2512 del C. Civil, establece:

"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".

Con el elemento esencial de la prescripción adquisitiva cual es el de la posesión de la cosa que se pretende usucapir durante cierto lapso de tiempo, deben concurrir los demás requisitos legales que se exigen y consisten en:

- Que la cosa u objeto sea susceptible de prescripción;
- Que la cosa haya sido poseída por el término legal,
- Que la posesión haya sido ininterrumpida, quieta, pacífica, pública y exenta de vicios.

Respecto del primer requisito, es decir, que la cosa u objeto sea susceptible de prescripción, fluye del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20501813 de la Oficina del Registro Público de Bogotá Zona Norte, adosado con la demanda. De tal documento se deduce que el bien pretendido en pertenencia se encuentra en el comercio humano, sometido al régimen de propiedad



privada, dado que no se trata de uno de uso público, tampoco baldío o de aquellos que la ley margina de adquirir por el modo invocado en la demanda.

En torno al segundo y tercero de los requisitos que hacen próspera la acción de dominio impetrada, esto es, que la cosa haya sido poseída por el término legal, es decir de diez años, teniendo en cuenta que se invoca la prescripción de orden extraordinaria y las condiciones de ejercicio de esa posesión (pública, quieta, continua e ininterrumpida).

Por otra parte, tanto las leyes, como la jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que, en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cada una de las cuales tiene diversas consecuencias jurídicas e igualmente le confiere a su titular distintos derechos subjetivos. Estas posiciones son: 1) Como **mero tenedor**, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno (art. 775 C.C.). 2) Como **poseedor**, cuando, además de detentar materialmente la cosa, tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el artículo 762 del código citado, es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo. 3) Como **propietario**, cuando efectivamente tiene un derecho real en la cosa, con exclusión de todas las demás personas y que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar del bien dentro de la ley y de la función social que a este derecho corresponde (art. 669 C.C.).

De lo expresado anteriormente se concluye que el elemento que diferencia la tenencia de la posesión es el *animus*, pues en aquella, quien detenta la cosa no tiene ánimo de señor y dueño, y por el contrario, reconoce dominio ajeno, mientras que la posesión, como ya se dijo, requiere de los dos elementos, tanto la aprehensión física del bien como la intención de tenerla como dueño.

En consecuencia, cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de adquirir, sino la posesión pública y pacífica por el tiempo mínimo ininterrumpido que exige la ley.

Al aplicar los planteamientos señalados al caso que ocupa la atención del Juzgado, cumple decir que, analizadas las pruebas individualmente y en conjunto, aquella situación no está probada de manera contundente en el proceso, como pasa a describirse.



192

3.4 Inspección judicial y declaraciones

El 10 de diciembre de 2020 se adelantó la diligencia obligatoria de inspección judicial, en la cual se identificó el predio objeto de usucapión y se recibieron los testimonios y el interrogatorio a la parte demandante.

De la declaración de PABLO IGNACIO HERNANDEZ SANCHEZ se extrae: "Conoce el predio el Mirador del Municipio de Chía, afirmando que era de sus padres PEDRO PABLO HERNANDEZ y HERMELINDA SANCHEZ, creyendo que nació allí. Indica que el área total del predio es de once mil metros. Luego de la muerte de sus padres, se dividió en 9 lotes. Indica que le vendió a la doctora LUZ ALBA mil metros cuadrados, una doctora que tiene una antena y que aparece como demandante. Vendió el 13 de abril de 2004, mediante una promesa de venta. No se hizo la escritura de venta porque no se permite dado el área del predio. Le hizo entrega el 29 de mayo de 2004. Desde esa fecha se encuentra ocupando el predio la doctora LUZ ALBA con una caseta y una antena de repetidora. Ninguna otra persona ha ocupado esa franja de terreno. Nadie ha reclamado por la caseta. Considera que la dueña es la señora LUZ ALBA, predio que era de su propiedad. El excedente del predio fue negociado con SAMUEL BOTERO OSPINA con quien firmó escritura, pero a quien se le dijo que había vendido un pedazo, esa estipulación quedó en una promesa de venta. En la escritura no quedó así, sino todo el terreno y quedó por los once mil metros, firmando por los hijos. Esta escritura se hizo en el 2011. No sabe si la señora LUZ ALBA ha pagado los impuestos prediales. Dice que el cerramiento lo hizo la señora LUZ ALBA a los pocos días de haberlo vendido, más o menos desde el año 2004. El señor vive en Sasaima hace 15 años y solo ha visto a un señor por ahí cuidando las antenas. El predio no tiene servicios públicos.

GILDARDO JARAMILLO es empleado de la empresa de comunicaciones SERVICONFOR, desde el año 2004 en el cargo de coordinador de comunicaciones, armamento y vehículos. Conoce el predio que se denomina "El Retiro" ubicado en la vereda Yerbabuena – sector Pan de Azúcar. Lo conoce porque desde que empezó a trabajar fue nombrado para el mantenimiento y cuidado de la repetidora de radio con los guardas de la empresa en Bogotá. Visita al predio a revisar el repetidor, más o menos cada quince días. En el predio hay una torre de 40 metros y un repetidor que trabaja con la Secretaría de Educación de Bogotá D.C. Nadie le ha impedido hacer su trabajo ni visitar el predio. En mayo de 2004 luego de hecha la



promesa de venta, se empezó a desarrollar las obras en el predio. Sabe que la doctora lo compró a través de una promesa, pero no sabe más, en su conocimiento y se hizo la escritura. Un día encontró un aviso indicando que el predio no se vendía a lo cual informó a la doctora. Nos se acuerda de la fecha en que vio el aviso. Cuando iniciaron la obra no había servicio de luz. Dice que la cerca que esta en el predio han estado desde siempre, pero su respuesta es confusa y que hay una cerca que fue instalada hace 9 meses. Pero dice que la cerca posterior tiene un año y medio de construida y no sabe quién construyó la cerca.

DORIS CEIDA GARCIA CAICEDO trabaja como coordinadora de seguridad de SERVICONFOR LTDA. Hace la vigilancia al servidor que hace la vigilancia al predio. Indica que hay un vigilante fijo en el predio y que hay un supervisor que hace revista cada quince días, dependiendo del clima, pero también su respuesta es confusa. Se tiene desde que la doctora LUZ ALBA toma posesión del predio e hicieron la garita, pero no recuerda desde cuando fue. Indica que fue la doctora quien instaló la garita y colocaron la repetidora. Indica que el lote es de la doctora LUZ ALBA. Indica que no sabe quien responde por los impuestos, servicios y gastos del predio, pero luego indica que es la doctora LUZ ALBA quien responde por ello. No sabe si ha existido otra valla dentro del predio y en cuanto a la cerca indicó que siempre ha estado así.

Finalmente en cuanto al interrogatorio de LUZ ALBA ORDOÑEZ DE MUÑOZ indica que tiene en posesión EN SU PROPIEDAD desde el año 2004. El señor PABLO IGNACIO no logró hacer la escritura, por ser una propiedad familiar. No frecuenta el predio de su propiedad, apenas 2 veces en el año.

De las anteriores declaraciones el Despacho encuentra que en ninguna se reconoce a la persona jurídica como dueña del predio que se pretende usucapir. Tampoco ninguna de las declaraciones da fe de que sea la persona jurídica aquí demandante quien haya ejercido algún acto de posesión. No se logra establecer quien sufraga los gastos de mantenimiento, conservación y cuidado del predio. Tampoco los testigos resultan claros en determinar quien levantó la cerca que bordea el predio y mucho menos la garita que se encuentra allí.

En cuanto a los documentos aportados, y que según el dicho del demandante justifican la posesión sobre el predio, de la lectura del militante a folio 7 tenemos que el testigo PABLO IGNACIO HERNANDEZ SANCHEZ vende una franja de terreno a la señora LUZ ALBA ORDOÑEZ DE MUÑOZ con una extensión superficial de mil metros cuadrados (1000



199

mts2) pero la compradora obra como persona natural Y NO como persona jurídica.

Así resultan infructuosas las manifestaciones de la parte actora, tratando de justificar que es la persona jurídica y no la persona natural quien pretende adquirir el dominio, cuando nadie procesalmente reconoce que SERVICONFOR LTDA sea la poseedora real y material. Además de ello, la propia LUZ ALBA ORDOÑEZ DE MUÑOZ se reputa como dueña del inmueble a título personal y no como persona jurídica, por lo que la acción de declaración de pertenencia se hace inviable.

Así pues, dada la improcedencia de la acción propuesta, no resulta oficioso estudiar las excepciones de mérito propuestas.

“al juzgador no le resulta dado pronunciarse en la sentencia sino sobre lo que se le ha pedido por las partes, sin que pueda fallar en asuntos que no le han sido demandados (extra petita), ni más allá de lo solicitado (ultra petita), como tampoco puede abstenerse de pronunciamiento alrededor de alguno de los extremos del litigio (citra petita), pues, en los dos primeros casos habrá incurrido en exceso de poder al ejercer la jurisdicción y, en el último, en defecto, que es lo que en la doctrina ancestralmente se conoce como el fallo omiso o diminuto (...)”⁵

(...) la labor de juzgamiento no puede ejercerse de cualquier modo. El rigor que exige la tarea decisoria requiere abordar inauguralmente el reclamo del demandante para que, definida la vocación de prosperidad de la pretensión con fundamento en las pruebas, se continúe con la valoración de las excepciones planteadas, de manera que sólo cuando la acción tiene posibilidad de victoria, se impone al juez entrar a auscultar los mecanismos aducidos en pro de la defensa del demandado a fin de establecer si ellos tienen la virtud de enervarla. (...). En este sentido, el juez de manera previa al estudio de la excepción debe decidir el mérito de la demanda, concretamente, si concurren los presupuestos materiales para una sentencia favorable, porque si ello no es así, conocidos como el interés para obrar, la legitimación en la causa, la tutela jurídica y la prueba de los hechos, en palabras de Calamandrei ‘(...) el derecho de acción (entendido como derecho a la providencia favorable) no nace (...)’⁶.

3.5- Condena en costas:

⁵ Ídem

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 9 de diciembre de 2011, Rad. n.º 1992-05900-01.



De acuerdo al artículo 365 del Código General del Proceso, se dispondrá sobre condena en costas a la parte vencida, es decir la demandante, siendo liquidadas por Secretaría de acuerdo a los gastos probados en el proceso e incluyendo agencias en derecho por la suma de \$2'000.000 en aplicación al Acuerdo 10554 de 2016 del C. S. de la J.

IV.- DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ABSTENERSE de resolver las excepciones de mérito propuestas.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$2'000.000

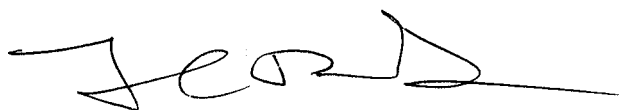
CUARTO: DECRETAR la terminación del presente proceso.

QUINTO: ORDENAR el archivo definitivo de las diligencias previa desanotación respectiva.

SEXTO: DECRETAR levantamiento de medidas cautelares. Oficiese.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Señor Juez,


JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL CHÍA, Cundinamarca La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 060, hoy <u>26 AGO. 2020</u> 08:00 a.m.  LORENA SIERRA RODRIGUEZ Secretaria
--