**TRIBUNAL SUPERIOR DE VILLAVICENCIO**
**SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

Magistrado Ponente:
**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

Villavicencio, veinticinco (25) de agosto de dos mil dieciséis (2016).

Expediente No 50001 3103 004 2012 00218 01

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia anticipada proferida el 18 de septiembre de 2015 por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio, Meta, dentro del proceso abreviado de pertenencia adelantado por José Humberto Beltrán Peña y otros contra el Agente Especial Interventor de la Urbanización La Reliquia y demás personas indeterminadas.

## ANTECEDENTES

**1.** Los actores solicitaron declarar que "*...adquirieron por prescripción extraordinaria...*" el dominio de los siguientes predios, así: (i) **José Humberto Beltrán Peña**, el inmueble ubicado en la Carrera 60 Este # 31 B-14, identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 230-140646 de la ORIP de esa misma ciudad (ii) **Martín Rodríguez Parrado**, el bien raíz de la Carrera 33 # 60-66 Este, identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 230-140514 de la ORIP de esa misma ciudad; (iii) **Mariela Sogamoso Ibica**, el predio de la Calle 29 A #63-75 Este, identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 230-142551 de la ORIP de esa misma ciudad; (iv) **María Letilia Ramírez**, el predio de la Carrera 59 Este # 33-18, distinguido con la matrícula inmobiliaria # 230-140505 de la ORIP de esa misma ciudad; (v) **Olivia Ángel Esquivel**, el inmueble de la Carrera 60 Este # 32-18, identificado con la matrícula inmobiliaria # 230-140605 de la ORIP de esa misma ciudad; (vi) **Pablo Puentes**, el predio de la Carrera 60 A Este # 27-85, distinguido con la matrícula inmobiliaria # 230-142016 de la ORIP de Villavicencio; (vii) **Jorge**

35

**Enrique Velásquez Gordillo**, el inmueble localizado en la Carrera 59 Este # 33-24, distinguido con matrícula inmobiliaria # 230-140506 de la ORIP de Villavicencio; (viii) **Blanca Nieves Dueñas**, del inmueble ubicado en la Calle 29 A – 63-25 Este, Manzana 97 Casa 19, al cual corresponde la matrícula inmobiliaria # 230-142544 de la ORIP de Villavicencio, Meta, todos ubicados en el Barrio La Reliquia de Villavicencio, Meta. En consecuencia, pidieron ordenar la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a cada predio. [Fls. 10-15, cdno.1].

**2.** El sustento fáctico admite ser compendiado, así:

**a.** Cada demandante ejerce posesión quieta, pública, pacifica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, desde hace más de cinco (5) años sobre el predio que aspira adquirir por esta senda judicial.

**b.** Los mencionados bienes hacen parte de un globo de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 230-230-41961, el cual fue cerrado.

**c.** Durante todo el tiempo, los poseedores han habitado allí, se han reputado dueños y han ejercitado actos positivos a los cuales solo da derecho el dominio.

**d.** Los reclamantes cumplen con los requisitos previstos en la Ley 9ª de 1989 para adquirir por prescripción los bienes sobre los cuales versan sus pedimentos.

**3.** El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio, Meta admitió la demanda, decretó su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a cada predio, ordenó notificarla al Agente Especial Interventor de la Urbanización La Reliquia y a las personas indeterminadas [Fl.138, cdno.1].

**4.** Mediante escrito de sustitución de la demanda, se incluyó a los siguientes demandantes: (i) **Samuel Duarte Triana**, que alegó la prescripción

36

del predio ubicado en la Carrera 60 A Este # 27-33, identificado con matrícula inmobiliaria # 230-230-142023 de la ORIP de Villavicencio; (ii) **Mercedes Cárdenas Hernández**, que invocó ese modo originario de adquirir el dominio sobre el predio ubicado en la Calle 27 A # 60 E-17 Este, distinguido con matrícula inmobiliaria # 230-142798 de la misma sede registral; (iii) **Graciela Ruíz**, que pretendió el predio de la Calle 26 B # 61 A-34 Este, al cual corresponde la matrícula inmobiliaria # 230-142187 de la ORIP de Villavicencio; (iv) **Miguel Fuentes Hernández**, quien pretendió el predio de la Calle 33 # 60-67 Este, identificado con matrícula inmobiliaria # 230-140571 de la ORIP de Villavicencio; (v) **Evangelina Abril Avila**, que buscó adquirir el dominio del predio de la Calle 26 B # 61 A-40 Este, distinguido con matrícula inmobiliaria # 230-142186 de la ORIP de Villavicencio; (vi) **Fabiola Gracia Ángel**, respecto de predio de la Carrera 60 Este # 32-04, identificado con matrícula inmobiliaria # 230-140603 de la ORIP de Villavicencio, Meta; y (vii) **María Flor Alba Cifuentes Martínez y Luis Gilberto López Sotomontes**, quienes deprecaron la adquisición del inmueble ubicado en la Calle 33 A # 60-73 Este, identificado con matrícula inmobiliaria # 230-140533 de la ORIP de Villavicencio, Meta.

**5.** El Juzgado admitió la sustitución de la demanda con los nuevos prescribientes, para lo cual dispuso seguir el trámite procesal correspondiente [fl.313, cdno.1].

**5.1.** Las personas indeterminadas fueron emplazadas y representadas por curador *ad litem*, quien se opuso a las pretensiones y adujo que los promotores de la presente acción carecen de interés para demandar [fls. 397 y 402 a 402, cdno.1].

**5.2.** El gerente de Villavivienda, Empresa Industrial y Comercial de Villavicencio, designado como agente interventor de la aludida Urbanización La Reliquia contestó la demanda y se opuso a las pretensiones con sustento en que la Urbanización *La Reliquia* ha sido objeto de invasión por varias personas y alegó como excepciones "*Falta de legitimación en la causa por pasiva, Inexistencia de derecho para demandar e Inaplicabilidad del artículo 51 de la Ley 9ª de 1989*" [fls. 441-448, cdno.1].

37

Pero igualmente, en escrito separado, alegó la excepción previa de "***Inexistencia del demandado***", con fundamento en que el Agente Especial Interventor de la Urbanización La Reliquia es un ente inexistente conforme lo ha reiterado esta Corporación en providencias del 24 de junio y 18 de julio de 2013, máxime si se tiene en cuenta que la persona o entidad que actúa como agente interventor es simplemente un representante legal o administrador de la persona o entidad intervenida, por así disponerlo la Ley 66 de 1968.

**6.** Mediante proveído del 18 de septiembre de 2015 el funcionario *a quo* dictó sentencia anticipada, en la cual declaró probada la aludida excepción previa, terminó el proceso, ordenó cancelar la medida cautelar *ab initio* decretada y condenó en costas a los demandantes (fls. 310-313, cdno.1ª). Lo anterior, porque encontró que la acción fue impetrada contra un ente jurídico inexistente.

## EL RECURSO DE APELACIÓN

La actora pidió revocar la sentencia, para lo cual adujo que conforme a los certificados especiales expedidos por la ORIP de Villavicencio, Meta, el propietario de los fundos pretendidos lo es el Agente Especial Interventor Urbanización La Reliquia. Dijo también, que el a quo resolvió con base en los argumentos esgrimidos por la parte demandada y no fue imparcial en su decisión.

Refirió, asimismo, que el Juez de la causa adujo que la propiedad del predio de mayor extensión está en cabeza de la señora Nohemí Carrillo Castro y que contra ella tenía que haberse encausado la acción, lo cual no es jurídicamente viable, toda vez que esa persona no figura como propietaria ante la ORIP de Villavicencio, circunstancia que hacía nugatoria su vinculación al pleito.

De otro lado, adujo que el Municipio de Villavicencio no ha hecho lo necesario para legalizar los terrenos que ocupan algunas familias que se han localizado en la Urbanización La Reliquia, y que, antes bien, ha limitado los

recursos necesarios para garantizar ese derecho fundamental, lo cual contradice los postulados de la Ley 388 de 1997.

## CONSIDERACIONES

**1.** Liminarmente, la Sala precisa cómo todo aquel que invoque la prescripción adquisitiva de un bien cuya tradición conste en un registro público tiene el deber de encauzar la acción contra aquella persona que aparezca allí inscrita como titular de derechos reales principales, comoquiera que así lo dispone el artículo 407 del Estatuto Procesal Civil, sin perjuicio de vincular también a todas las demás personas indeterminadas (literal b, Numeral 6º *ibíd.*), para que éstas conozcan de la existencia de la *litis* y, en el evento en que tengan algún interés sobre el bien litigado, concurran a hacerse parte dentro de los quince (15) días siguientes a aquél en que se verifique su llamamiento edictal.

Con el mencionado llamamiento se busca, en esencia, garantizar diversos derechos de jerarquía constitucional, entre los que se halla, el debido proceso, el derecho de defensa, la seguridad jurídica, el derecho a la propiedad, y la prevalencia del derecho sustancial sobre las formas procesales, posibilitando que todo detentor pueda acceder de una forma eficaz a la administración de justicia en aras de consolidar la propiedad sobre los bienes que ha poseído en forma quieta, pública, pacifica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, durante el tiempo que prevé el orden legal y con sujeción a las demás exigencias establecidas para cada régimen, pero respetando, igualmente, las prerrogativas de aquellas personas que sobre esos bienes tengan constituidos derechos reales principales, para que conozcan la existencia del proceso declarativo por cuya virtud se busque mutar legalmente esa propiedad.

**2.** En el caso de la especie, los señores José Humberto Beltrán Peña, Martín Rodríguez Parrado, Mariela Sogamoso Ibica, María Letilia Ramírez, Olivia Ángel Esquivel, Pablo Puentes, Jorge Enrique Velásquez Gordillo, Blanca Nieves Dueñas, Samuel Duarte Triana, Mercedes Cárdenas Hernández, Graciela Ruíz, Miguel Fuentes Hernández, Evangelina Abril Avila, Fabiola Gracia Ángel, María

Flor Alba Cifuentes Martínez y Luis Gilberto López Sotomontes, invocaron la prescripción adquisitiva bajo el régimen de vivienda de interés social establecido en la Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, con el fin de que se les declare dueños y señores de los bienes referidos en la demanda y mencionados en un acápite anterior de esta providencia, tras considerar que satisfacen íntegramente las exigencias legales previstas para reclamar su adjudicación por medio de la usucapión.

En procura de afianzar sus peticiones, dirigieron la acción contra el Agente Especial Interventor Urbanización La Reliquia, alegando que es él quien está llamado a confrontar la pretensión declarativa que con el advertido propósito fue encauzada por la senda legal recién mencionada.

En vista de ese cuadro fáctico, el Juzgado de conocimiento abrió a trámite la demanda y ordenó notificarla al mencionado Agente en condición de demandado, así como a las personas indeterminadas que establece el artículo 407 *ibídem*.

Tempestivamente, la Empresa Industrial y Comercial de Villavicencio, Villavivienda, a través de su Gerente, quien, a su vez, es el Agente interventor Urbanización La Reliquia, contestó la demanda y se opuso a las pretensiones invocadas por los demandantes con base en las excepciones que denominó "*Falta de legitimación en la causa por pasiva, Inexistencia de derecho para demandar e Inaplicabilidad del artículo 51 de la Ley 9ª de 1989*" (fls. 441-448, cdno.1), pero además, en escrito separado, invocó la excepción previa de "***Inexistencia del demandado***", para lo cual adujo que el Agente Especial Interventor de la Urbanización La Reliquia es un ente inexistente conforme lo reiteró esta Corporación en providencias del 24 de junio y 18 de julio de 2013, máxime si se tiene en cuenta que la persona o entidad que actúa como agente interventor es simplemente un representante legal o administrador de la persona o entidad intervenida, por así disponerlo la Ley 66 de 1968.

Llegado el momento procesal oportuno, el *a quo* encontró configurada la citada excepción previa y por ello dictó sentencia anticipada, providencia en la

cual terminó el proceso y adoptó otros pronunciamientos anejos a esa determinación.

Inconforme con lo así decidido se mostró la parte actora, quien arremetió con sendas acusaciones, por medio de las cuales intenta desvirtuar el fundamento jurídico que expuso el sentenciador para entretejer su veredicto.

**3.** Para decidir la alzada, es pertinente recordar que el artículo 97, numeral 4º del Estatuto Procesal Civil prevé como excepción previa la inexistencia del demandante o del demandado, aspecto de suma importancia en materia judicial no solamente al tratarse de un tema estrechamente relacionado con la capacidad para ser parte, sino además, porque tal cuestión constituye exigencia indispensable para que el actor y el demandado puedan adoptar dicha calidad.

El advertido fenómeno, o sea, la inexistencia de uno de los extremos de la *litis*, tiene ocurrencia, entonces, cuando por falta de acompañamiento de la prueba de existencia de la parte, si es necesaria, el operador llamado a zanjar la disputa no sabe que existen sujetos de juzgamiento y falta por ello el presupuesto procesal para ser parte.

En otros términos, se abre paso la citada excepción al no acreditarse la identificación de la persona natural o no adjuntarse los documentos y/o soportes que demuestren la personería de la jurídica, ya sea de las que promuevan el litigio o de las que soporten las consecuencias de la acción formulada.

Desde esa perspectiva, el concepto de inexistencia procesal tiene que ver, como es apenas elemental, con los sujetos que actúan en la actuación judicial respectiva, puesto que para así poder hacerlo es indispensable, y ello es medular, ser persona natural o jurídica, con capacidad plena para adquirir derechos o asumir obligaciones.

Pero además, nótese cómo por disposición del artículo 44 *ibídem*, al proceso judicial pueden concurrir las personas naturales o jurídicas que tengan

41

capacidad, **exigencia que se debe acreditar al momento de presentar la correspondiente demanda**, tal como lo prevé el artículo 77 de esa misma codificación, so pena de que al examinarse los presupuestos procesales para emitir decisión de mérito, el juez, ante la imposibilidad de recaudar la prueba adecuada de su existencia, se vea abocado a proferir un fallo inhibitorio al estar desprovisto de esta particular exigencia procesal que no es de poca monta en el plan procesal, puesto que no se puede demandar a quien no existe, siendo que el proceso judicial es siempre de partes físicas, jurídicas, ficticias o aparentes, pero finalmente, partes.

Por ello, si de personas naturales se trata, éstas deberán comparecer representadas por apoderado judicial en aras de cumplir con el derecho de postulación previsto en el canon 63 del Estatuto Procesal Civil, sea que dicho mandato se confiera directamente por el titular del derecho en cuestión, ora por su representante legal, cuando se trate de incapaces, y en el caso de las personas jurídicas es claro que éstas deben comparecer a juicio por intermedio de su representante legal (art. 117 C. Co), (art. 159 CPACA), acreditando su existencia y representación legal con el certificado expedido por la Cámara de Comercio respectiva, o por las demás entidades a quienes la ley atribuya esa facultad.

**4.** Al examinar la actuación procesal discurrida, prontamente se advierte cómo la excepción previa en cuestión, o sea, la de inexistencia del demandado, no estaba llamada a prosperar, comoquiera que el Agente Especial Interventor de la Urbanización La Reliquia, lo es, precisamente, la Empresa Industrial y Comercial de Villavicencio, Villavivienda, entidad designada como administradora de la Urbanización "*La Reliquia*", de propiedad de la señora **Nohemí Rivera Castro**, según se dispuso en el Decreto 248 de 2008 del Municipio de Villavicencio (fls.32-34, cdno.2), a raíz de la supresión de la **Caja de Vivienda Popular de Villavicencio,** Meta, llevada cabo mediante el Decreto 137 del 9 de julio de 2001 (fls. 126-127, cdno.2), y el también Decreto 172 de 2005 (fl55-56, cdno.2), ambos proferidos por la Alcaldía Municipal de Villavicencio, Meta, quien inicialmente fungió como Agencia Interventora de la precitada Urbanización.

En tal sentido, mal podría decirse que por el solo hecho de no haber vinculado a la *litis* directamente a Villavivienda EICE., se haya configurado la excepción previa en cuestión, pues ello equivaldría a desconocer que ésta persona jurídica es quien ostenta la condición de Agente Interventor de la Urbanización la Reliquia, tal cual se aprecia al examinar el contenido del ya mencionado Decreto 248 de 2008 (fls.32-34, cdno.2), expedido por la Alcaldía Municipal de Villavicencio, Meta.

Por consiguiente, aunque es claro que en el libelo inaugural se incurrió en una imprecisión de forma, que no de sustancia, cuando se dijo que la acción de pertenencia era seguida contra el Agente Especial Interventor Urbanización La Reliquia y no se precisó que esa condición la ostentaba la Empresa Industrial y Comercial del Estado, Villavivienda, actual representante de los bienes y haberes de la señora **Nohemí Rivera Castro**, entre los que está incluida la Urbanización *La Reliquia* de la cual hacen parte las franjas que se busca usucapir, yerro que persistió inclusive en el auto admisorio de la demanda donde se siguieron los mismos lineamientos señalados por el actor (fl. 313, cdno.1), lo cierto es que esa sola falencia no da pie para colegir que la acción hubiere sido promovida contra una persona inexistente, contrario a lo que expuso e intentó sustentar la entidad excepcionante, o sea, Villavivienda EICE., habida cuenta que es ella, quien desde el año 2008 ostenta la condición de Agente Interventor de la Urbanización la Reliquia, acorde con lo expuesto en el Decreto 248 de 2008 (fls.32-34, cdno.2), expedido por la Alcaldía Municipal de Villavicencio, Meta. En ese escenario, sostener lo contrario, es decir, abrir paso a la mentada excepción dilatoria, equivaldría, sin lugar a dudas, a dar primacía a la forma sobre la sustancia, cuestión claramente proscrita del ordenamiento legal.

Dicho todo lo anterior, es necesario concluir que en este específico caso no se configuró la excepción previa propuesta, es decir, la de inexistencia del demandado, porque es sabido que la condición de Agente Especial Interventor de la Urbanización La Reliquia la ostenta la persona jurídica recién mencionada, esto es, Villavivienda EICE, tal cual viene de ser expuesto.

Ahora bien, lo que sí puede estar en discusión es lo atinente a la legitimación en la causa por pasiva, medio exceptivo invocado por Villavivienda EICE., habida cuenta que al pleito se llamó al Agente Especial Interventor de la Urbanización La Reliquia, o sea, a Villavivienda EICE., sin que esté demostrado que ésta sea la titular del derecho real de dominio del predio envuelto en la *litis*, habida cuenta que quien ostenta esa calidad es la señora Nohemí Rivera Castro, a quien la mencionada persona jurídica (Villavivienda EICE.), representa producto de la toma de posesión que fuere ordenada por la Superintendencia Bancaria, hoy Financiera a través de la Resolución # 1575 del 6 de marzo de 1986, mediante la cual intervino los haberes de la señora Carrillo Castro, incluyendo también aquellos negocios y bienes de la asociación de hecho que pretendió conformar bajo el nombre de "Cooperativa de Vivienda del Meta Ltda.", sin reconocimiento de personería jurídica [fls. 63-78, cdno.2].

Sin embargo, el mencionado asunto escapa a la órbita decisoria del Tribunal por disposición del artículo 357 del Estatuto Procesal Civil, aplicable a esta temática siguiendo las reglas de procedimiento y tránsito de legislación previstas en el canon 625 de la Ley 1564 de 2012, por lo que el mismo tendrá que ser abordado y decidido por el funcionario *a quo* al momento de encarar el fondo de la controversia planteada por los extremos de la *litis*, comoquiera que al proceso de pertenencia siempre debe ser llamada la persona que figure como titular de los derechos reales principales del bien en disputa, puesto que así lo exige el artículo 407 del Estatuto Procesal Civil, exigencia que adquiere suma importancia cuando se demanda la prescripción para adquirir el dominio de un bien raíz, en cuyo caso es preciso que a la demanda se adjunte un certificado de libertad y tradición del respectivo bien, para así saber cuál es su situación jurídica, y poder establecer, asimismo, qué persona tiene inscritos sobre él derechos reales principales, dado que contra ella se tendrá que encauzar la respectiva acción declarativa. En otros términos, para que se le vincule por pasiva, sin perjuicio, valga decirlo, del llamamiento simbólico que mediante emplazamiento se hace a toda la colectividad con el fin de dar a conocer públicamente la existencia del pleito y de ese modo salvaguardar los efectos *erga omnes* dimanantes de la sentencia que declare la existencia del derecho solicitado.

**5.** En ese orden de exposición, el orden lógico de las cosas impone la necesidad de revocar la providencia apelada, para que el Juez *a quo* continúe con el curso del proceso. Empero, esa decisión será adoptada mediante auto interlocutorio, que no por sentencia, con el fin de garantizar el derecho constitucional a la doble instancia de la providencia por cuya virtud se clausure ulteriormente el elenco litigioso en la sede judicial a cargo del proceso. Por último, se condenará en costas de primera instancia a la parte excepcionante, o sea, a Villavivienda. Como agencias de derecho se fija la suma de $3.000.000.oo que el *a quo* oportunamente liquidará.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Unitaria Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, **REVOCA** la sentencia proferida el 18 de septiembre de 2015 por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Villavicencio, Meta. En su lugar, se **ORDENA** al *a quo* dar continuidad al proceso. Costas a cargo de la parte excepcionante, o sea de Villavivienda EICE., liquídense incluyendo $1.500.000.oo, como agencias en derecho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**
Magistrado Ponente